



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Para a emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CRI Seniores: Corporativo, Concentrado, Shopping e Lojas, Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida

CRI Subordinados: Corporativo, Concentrado, Shopping e Lojas, Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida

EM CLASSE SÊNIOR E CLASSE SUBORDINADA, DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DA



ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora, Categoria S2, sob o nº 1.155

CNPJ nº 55.085.811/0001-24

Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros

CEP 05.402-500, São Paulo – SP

celebrado com

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PÁTIO BATEL SHOPPING LTDA.

sociedade limitada

CNPJ nº 79.536.553/0001-13

Avenida do Batel, nº 1.868, 2º andar, bairro Batel

CEP 80.420-090, Curitiba – PR

24 de setembro de 2026



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE SÊNIOR E CLASSE SUBORDINADA, DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PÁTIO BATTEL SHOPPING LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

I. ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o código 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

como agente fiduciário dos CRI:

II. GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, situada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Sênior e Classe Subordinada, da 8ª (oitava) Emissão da Éxes Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Pátio Batel Shopping LTDA.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 8ª (oitava) emissão da Emissora ("CRI"), sendo os CRI Subordinados (conforme definido abaixo) objeto de colocação privada e os CRI Seniores (conforme definido abaixo) ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.



1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização: **(i)** palavras e expressões em letras maiúsculas terão o significado previsto na tabela abaixo; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

<u>"Agente Fiduciário"</u>	tem o significado atribuído no preâmbulo.
<u>"Alteração de Controle"</u>	significa mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário (conforme artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora e/ou do Avalista, de forma que os atuais Controladores deixem de exercer o seu controle societário efetivo, inclusive em decorrência de incorporação ou alienação de ações.
<u>"Alteração de Controle Autorizada"</u>	significa alteração de Controle para a qual tenha sido divulgada Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado aos Titulares de CRI Seniores, no prazo de até 45 dias corridos da data do contrato que resultará na Alteração de Controle, observadas as condições de resgate prévio e manutenção do Aval.
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.11 abaixo.
<u>"Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.11 abaixo.
<u>"ANBIMA"</u>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
<u>"Anúncio de Início"</u>	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160.



<u>"Aplicações Financeiras Permitidas"</u>	significa instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, (i) emitidos ou administrados por instituições financeiras classificadas como "Segmento S1" pelo Banco Central do Brasil, de acordo com a Resolução CMN nº 4.553/2017, tais como (a) fundos de renda fixa atrelados à taxa DI ou taxa SELIC, desde que tais fundos possuam classificação de risco equivalente àquela atribuída ao fundo de investimento denominado "ITAÚ INDEX SIMPLES SELIC EMP RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO DA CIC RESP LIMITADA", inscrito no CNPJ sob o nº 40.457.904/0001-65; (b) certificados de depósitos bancários – CDBs e/ou operações compromissadas. Para fins desta cláusula, é vedada aplicação de recursos no exterior, bem como qualquer aplicação em instituição financeira, fundo ou veículo que seja parte relacionada à Securitizadora ou que seja administrado ou gerido por partes relacionadas à Securitizadora. Os resultados decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas integrarão automaticamente o Fundo de Despesas e, conseqüentemente, o Patrimônio Separado.
<u>"Assembleia Especial de Titulares de CRI"</u>	significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização.
<u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado"</u>	significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP, inscrita no CNPJ 33.761.508/0001-61, Cód. CVM nº 13463, situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 680, Conjunto 63, Jardim Paulista, CEP 01403-901, ou qualquer outro auditor independente devidamente registrado na CVM que venha a substituí-la, independentemente de aprovação em assembleia de debenturistas.
<u>"Aval"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 8.2.1 abaixo.
<u>"Avalista"</u>	significa, SOIFER PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1750, sala 106, CEP 80.420-090 inscrita no CNPJ sob o nº 78.585.049/0001-



	40 e inscrita perante a JUCEPAR sob o NIRE nº 41300294771.
"B3"	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN"	significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 11.15 abaixo.
"Boletim de Subscrição das Notas Comerciais"	significa o boletim de subscrição por meio do qual, para os fins descritos no Termo de Emissão a Securitizadora, formalizou a titularidade das Notas Comerciais.
"Boletim de Subscrição dos CRI Subordinados"	significa o boletim de subscrição por meio do qual, para os fins descritos neste Termo de Securitização, formalizou a titularidade dos CRI Subordinados.
"CCI"	Significam, em conjunto, as 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativas de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.
"CETIP21"	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.



<u>"Código ANBIMA"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 3.30 abaixo.
<u>"Código Civil"</u>	significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Código de Processo Civil"</u>	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>"COFINS"</u>	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
<u>"Conta Centralizadora"</u>	significa a conta corrente nº 76838-7, agência nº 0393 mantida no Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Securitizadora, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	significa o <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da Classe Sênior, da 8ª (Oitava) Emissão da Éxes Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Pátio Batel Shopping Ltda."</i> , celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e o Avalista.
<u>"Controladas"</u>	significa quaisquer sociedades controladas pela Devedora, pelo Avalista e/ou suas sociedades controladas (ainda que na condição de garantidores).
<u>"Controladas Relevantes"</u>	significa as sociedades controladas pela Devedora e/ou pelo Avalista, cujo resultado represente 10% (dez por cento) da receita consolidada do Avalista, conforme indicado nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pelo Avalista.
<u>"Controladores"</u>	significa qualquer controlador da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Controle"</u>	têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Coordenador Líder"</u>	significa o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar,



	Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.
<u>"Créditos do Patrimônio Separado"</u>	significa (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que nela venham a ser depositados nelas (incluindo o Fundo de Despesas); e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	significa os direitos creditórios representados pelas CCI, devidos por força das Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão.
<u>"CRI"</u>	significa os certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) classes, da 8ª (oitava) emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
<u>"CRI Seniores"</u>	significam os certificados de recebíveis imobiliários da série única da classe sênior da 8ª (oitava) emissão da Emissora.
<u>"CRI Subordinados"</u>	significam os certificados de recebíveis imobiliários da série única da classe subordinada da 8ª (oitava) emissão da Emissora.
<u>"CRI em Circulação"</u>	significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora e/ou ao Avalista, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI.



" <u>CVM</u> "	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão das Notas Comerciais</u> "	significa o dia 01 de outubro de 2026.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	significa o dia 01 de outubro de 2026.
" <u>Data de Início da Rentabilidade</u> "	será a primeira Data de Integralização dos CRI, para todos os fins e efeitos legais.
" <u>Data de Integralização</u> "	significa cada data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, no ato da subscrição de acordo com os procedimentos da B3.
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 5.3 abaixo.
" <u>Data de Vencimento dos CRI Seniores</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 3.11 abaixo.
" <u>Data de Vencimento dos CRI Subordinados</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 3.11 abaixo.
" <u>Data de Vencimento</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 3.11 abaixo.
" <u>Decreto 6.306</u> "	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada.
" <u>Despesas</u> "	significa as despesas previstas na Cláusula 14 abaixo.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>Companhia</u> "	significa a PÁTIO BATEL SHOPPING LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1.868, 2º andar, bairro Batel, CEP 80.420-090, inscrita no CNPJ sob o nº 79.536.553/0001-13 e inscrita perante a Junta Comercial do Estado do Paraná (" <u>JUCEPAR</u> ") sob o NIRE nº 41201723101.
" <u>Dia Útil</u> "	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
" <u>Dívida Líquida</u> "	significa o endividamento da Devedora, entendido pelo somatório de empréstimos e financiamentos e/ou qualquer dívida contraída por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive



	operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), incluindo linhas de crédito e suas respectivas obrigações pecuniárias, subtraído pelo caixa e equivalente de caixa do ativo circulante.
<u>"Documentos da Operação"</u>	significa, em conjunto, (i) o Termo de Emissão, (ii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição, (v) a Escritura de Emissão de CCI, (vi) o Boletim de Subscrição dos CRI Subordinados e (vii) quaisquer aditamentos a qualquer dos Documentos da Operação mencionados acima.
<u>"DL/PL"</u>	significa o índice de no máximo 0,50x (cinquenta centésimos vezes), verificado anualmente pela Securitizadora, com base no quociente da divisão da Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido da Devedora.
<u>"Efeito Adverso Relevante"</u>	significa qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, jurídica, operacional, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou do Avalista; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou do Avalista de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão.
<u>"Emissão"</u>	significa a presente 8ª (oitava) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização.
<u>"Emissora"</u> <u>"Securitizadora"</u>	ou tem o significado atribuído no preâmbulo.
<u>"Empreendimento Lastro"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 3.35 abaixo.
<u>"Empresa Avaliadora"</u>	significa qualquer das seguintes empresas: (i) Engobanc Engenharia e Serviços Ltda; (ii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda; (iii) Uon Network Ltda; (iv) Setap Soluções em Engenharia Treinamentos e Aperfeiçoamento Profissional Ltda; (v) Binswanger Brasil Ltda.
<u>"Encargos Moratórios"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.9 abaixo.



<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	significa o <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural"</i>, celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar os correspondentes Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.
<u>"Escriturador"</u>	significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>"Escriturador das Notas Comerciais"</u>	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.
<u>"Evento de Indisponibilidade da Taxa DI"</u>	significa a ocorrência de hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou a extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI ou Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, sem que os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, definam, de comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, um parâmetro de remuneração em substituição à Taxa DI.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo.
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 13.1 abaixo.
<u>"Evento de Retenção de Tributos"</u>	significa qualquer alteração na legislação ou regulamentação tributária aplicável que resulte na



	necessidade de retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI.
<u>"Exercício Social do Patrimônio Separado"</u>	significa o exercício social do Patrimônio Separado, que encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 31 de março de 2027.
<u>"Soifer"</u>	significa a SOIFER PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 78.585.049/0001-40.
<u>"Fundo de Despesas"</u>	significa o fundo que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, incluindo as Despesas a serem incorridas durante o período de vigência dos CRI, e que poderá ser investido em outros ativos, conforme definido na Cláusula 14 abaixo.
<u>"Garantias"</u>	significa o Aval.
<u>"ICSD"</u>	significa o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida, com valor mínimo de 2,0x (dois inteiros vezes), verificado anualmente pela Securitizadora, com base no quociente da divisão do fluxo de caixa operacional (NOI) pela somatória da Amortização e Remuneração das Notas Comerciais Seniores nos 12 meses anteriores.
<u>"Índices Financeiros"</u>	significa em conjunto, o ICSD, o LTV e o DL/PL.
<u>"Instituição Custodiante"</u>	significa a GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, sem registro de custodiante junto à CVM, situada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775.003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04.
<u>"Instrução RFB 1.585"</u>	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.



" <u>Investidores</u> "	significa os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Profissional.
" <u>Investidores Profissionais</u> "	significa os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
" <u>Investidores Qualificados</u> "	significa os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.
" <u>IOF</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
" <u>IOF/Câmbio</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA</u> "	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>IRPJ</u> "	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> "	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>ISS</u> "	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
" <u>JUCEPAR</u> "	significa a Junta Comercial do Estado do Paraná.
" <u>Lei 8.981</u> "	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei 9.430</u> "	significa a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
" <u>Lei 9.532</u> "	significa a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 9.613</u> "	significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.



" <u>Lei 10.931</u> "	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 11.033</u> "	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 12.683</u> "	significa a Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, conforme alterada.
" <u>Lei 12.846</u> "	significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
" <u>Lei 14.430</u> "	significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei Geral de Proteção de Dados</u> "	significa a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	significa as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, do <i>Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA), da <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e do UK Bribery Act (UKBA), Lei 9.613, conforme alterada pela Lei 12.683, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicáveis a cada entidade.
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	significa legislação e regulamentação relacionadas à saúde, à segurança ocupacional e ao meio ambiente, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA, e demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas.
" <u>LTV</u> "	significa o índice máximo de 0,50x (cinquenta centésimos vezes), verificado anualmente, com base no quociente da divisão da Dívida Líquida pelo valor agregado de liquidação forçada do Empreendimento Lastro, conforme laudo de avaliação elaborado por Empresa Avaliadora.



<u>"MDA"</u>	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"Medida Provisória 2.158-35"</u>	significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
<u>"Normativos ANBIMA"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 3.30 abaixo.
<u>"Notas Comerciais"</u>	significa as notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para colocação privada da 1ª (primeira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais).
<u>"Notas Comerciais da Primeira Série"</u> ou <u>"Notas Comerciais da Série Sênior"</u>	Significa as Notas Comerciais da primeira série da 1ª emissão da Devedora.
<u>"Notas Comerciais da Segunda Série"</u> ou <u>"Notas Comerciais da Série Subordinada"</u>	Significa as Notas Comerciais da segunda série da 1ª emissão da Devedora.
<u>"Obrigações Garantidas"</u>	significa (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo Avalista por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo Avalista nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, dever de recompra e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão de Notas Comerciais e a eventual excussão das respectivas garantias, incluindo, mas não se limitando a, penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, além de tributos e custos relativos à cobrança de direitos da Securitizadora, do Agente Fiduciário e dos Titulares de CRI, judicial ou extrajudicialmente.



<u>"Oferta"</u>	significa a distribuição pública dos CRI Seniores realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais.
<u>"Oferta de Resgate Antecipado"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1 abaixo.
<u>"Ônus"</u>	significa qualquer tipo de ônus ou gravames voluntários constituídos pela Devedora e/ou pelo Avalista, incluindo, mas não se limitando a, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou usufruto.
<u>"Patrimônio Líquido"</u>	significa o patrimônio líquido da Devedora, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com as normas do CPC e do IFRS.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
<u>"Período de Capitalização"</u>	significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Início de Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.
<u>"Pessoas Vinculadas"</u>	significa os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, do Avalista, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes,



	descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
<u>"Preço de Integralização"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo.
<u>"Primeira Data de Integralização"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
<u>"Regras e Procedimentos ANBIMA"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 3.30 abaixo.
<u>"Regras e Procedimentos de Deveres Básicos"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 3.30 abaixo.
<u>"Remuneração dos CRI Seniores"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo.
<u>"Remuneração dos CRI Subordinados"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2 abaixo.
<u>"Reorganização Societária Autorizada"</u>	reorganização societária envolvendo exclusivamente entidades do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista, desde que (1) o Aval seja integralmente mantido, (2) a entidade incorporadora ou resultante esteja em conformidade com a Resolução CMN 5.118 e assuma a condição de Devedora ou Avalista, e (3) a Devedora permaneça em conformidade com os Índices Financeiros.
<u>"Resgate Antecipado"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.
<u>"Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 6.1.1 abaixo.



<u>"Resgate Antecipado das Notas Comerciais – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo.
<u>"Resolução CMN 5.118"</u>	significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 17"</u>	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 35"</u>	significa a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 44"</u>	significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 60"</u>	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 160"</u>	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>"Subordinação"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.2 abaixo.
<u>"Titulares de CRI"</u>	significa os Titulares de CRI.
<u>"Termo de Emissão"</u>	significa o <i>"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Pátio Batel Shopping LTDA."</i> , celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Avalista.
<u>"Termo de Securitização"</u>	significa o presente <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Sênior e Classe Subordinada, da 8ª (oitava) Emissão da Éxes Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Pátio Batel Shopping LTDA."</i> .
<u>"Valor da Integralização das Notas Comerciais"</u>	significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nos termos da Cláusula 14 abaixo, serão deduzidas do Valor



	da Integralização das Notas Comerciais todas as Despesas previstas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, às Despesas <i>flat</i> indicadas no Anexo VII a este Termo de Securitização e ao montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRI.
<u>"Valor de Resgate Antecipado dos CRI - Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.1.1. abaixo.
<u>"Valor do Resgate Antecipado – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.3. abaixo.
<u>"Valor Inicial do Fundo de Despesas"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 14 abaixo.
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 14 abaixo.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), sendo (i) R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes aos CRI Seniores; e (ii) R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes aos CRI Subordinados.

1.2. Regras de Interpretação. Este Termo de Securitização deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;



- (ii) as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

1.3. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão dos CRI e a Oferta foram aprovadas, nos termos do seu Estatuto Social e da legislação aplicável, com base nas deliberações tomadas pelos acionistas da Emissora, reunidos em assembleia geral extraordinária, realizada em 7 de novembro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP, em 11 de novembro de 2025, sob o nº 1.384.217/25-3, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM 166, de 01 de setembro de 2022, por meio da qual foram autorizadas emissões de certificados de recebíveis, incluídos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, e debêntures, até o limite global de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), por prazo indeterminado, que se refere tanto a ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto àquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, suas emissões, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiram este limite.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Corporativo – Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento “A” da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.2. Classificação ANBIMA dos CRI. Nos termos do artigo 4º, Seção II, Capítulo I do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) Categoria:** Corporativo, o que pode ser verificado na Cláusula de destinação de recursos do Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso “(i)”, item “(b)”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) Concentração:** Concentrado, uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso “(ii)”, item “(b)”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) Tipo de segmento:** Shopping e lojas, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos



imobiliários do setor de shopping centers, o que pode ser verificado na Cláusula de destinação de recursos deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso “(iii)”, item “(f)”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iv) Tipo de contrato com lastro:** Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida, nos termos da alínea “(c)” do inciso IV do artigo 4º, Seção II, Capítulo I do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA.

2.2.1. Valor Total dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão. O valor total dos Créditos Imobiliários será de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), na Data de Emissão sendo **(i)** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da Primeira Série; e **(ii)** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da Segunda Série.

2.2.2. Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela companhia securitizadora. Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

2.2.3. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora, mediante subscrição da totalidade das Notas Comerciais por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º, da Lei 14.430.

2.2.4. Condições precedentes para desembolso dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários. O desembolso dos valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais será realizado após verificadas as condições precedentes estabelecidas no Termo de Emissão e no Contrato de Distribuição.

2.2.5. Pagamentos decorrentes do lastro. Observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários serão realizados mediante depósito dos valores devidos, única e exclusivamente, na Conta Centralizadora.

2.2.6. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

2.2.7. Registro das CCI. As CCIs serão registradas na B3.

2.3. Documentos e anexos cabíveis à custódia do lastro. A via digital do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, uma via digital deste Termo de Securitização, bem como uma via digital de eventuais Documentos Comprobatórios adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários, se houver, deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que



será o fiel depositário contratado, nos termos de contrato de prestação de serviços de custódia a ser celebrado com a Emissora, pela remuneração ali prevista, a ser arcada pela Devedora, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber os documentos e realizar a verificação do lastro dos CRI nos termos deste Termo de Securitização; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no item “(i)” acima, incluindo, sem limitação, a via digital do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas e em perfeita ordem, os documentos recebidos conforme previsto no item “(i)” acima, incluindo, sem limitação, a via digital do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização.

2.3.1. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda das vias digitais dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, quando referidos Documentos Comprobatórios forem apresentados para custódia perante a Instituição Custodiante e a B3, conforme o caso.

2.3.2. A atuação da Instituição Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante do lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos e não será responsável pelo cumprimento do disposto no art. 33 da Resolução CVM 60.

2.4. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.5. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, na Cláusula 9.2 do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora com relação à instituição do Regime Fiduciário.



3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Os CRI da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

(i) Quantidade de Patrimônios Separados: Nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.

(ii) Séries: a Emissão é realizada em 2 (duas) séries, sendo **(a)** a série única da classe sênior, referente aos CRI Seniores ("Série Sênior") e **(b)** a série única da classe subordinada, referente aos CRI Subordinados ("Segunda Série" ou "Série Subordinada" e, em conjunto com a Primeira Série, as "Séries");

(iii) Classe: a Emissão é realizada em 2 (duas) classes, sendo uma classe sênior e uma classe subordinada.

(iv) Emissão: A emissão representa a 8ª (oitava) emissão, em duas classes, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

3.2. Nível de Subordinação: Os CRI Seniores preferem aos CRI Subordinados **(i)** no recebimento da Remuneração; **(ii)** no pagamento do Valor Nominal Unitário; **(iii)** no pagamento de valores aplicáveis a título de vencimento antecipado, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; e **(iv)** na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, vencimento antecipado, amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI ("Subordinação"), não havendo qualquer tipo de preferência entre os CRI Seniores.

3.2.1. No caso de vencimento antecipado, de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado dos CRI, bem como na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, ou ainda em qualquer outra situação que implique pagamento antecipado dos CRI, qualquer valor que seja devido pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, conforme o caso, e, consequentemente, aos Titulares de CRI, deverá ser pago em respeito à Subordinação aqui estabelecida, de modo que os Titulares de CRI Subordinados somente poderão receber qualquer valor devido em razão dos CRI Subordinados após a quitação dos valores devidos aos Titulares de CRI Seniores.

3.2.2. Nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.2.1 acima, caso qualquer Titular dos CRI Subordinados receba qualquer valor em desrespeito à Subordinação, tal titular deverá recebê-lo na qualidade de fiel depositário, nos termos do artigo 627 do Código Civil, e deverá transferi-lo à Securitizadora ou aos Titulares de CRI Seniores, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do seu recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, ainda que tal pagamento seja realizado em consignação, nos termos do artigo 334 e seguintes do Código Civil.



3.2.3. As Notas Comerciais Seniores e, conseqüentemente, os CRI Seniores, encontram-se em igualdade de condições entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Seniores.

3.2.4. As Notas Comerciais Subordinadas encontram-se em igualdade de condições entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Subordinados.

3.2.5. Ordem de Alocação de Recursos.

3.2.5.1. A Securitizadora deverá observar o disposto na presente Cláusula para alocação dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, em todo Dia Útil ("Ordem de Alocação de Recursos"):

- (i) pagamento das Despesas, se for o caso;
- (ii) constituição ou recomposição, conforme o caso, do Fundo de Despesas;
- (iii) pagamento de multa e juros moratórios dos CRI Seniores, caso existam;
- (iv) pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI Seniores, inclusive a título de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Seniores, caso sejam realizados;
- (v) pagamento de multa e juros moratórios dos CRI Subordinados, caso existam;
- (vi) pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI Subordinados, inclusive a título de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Subordinados, caso sejam realizados.

3.3. Procedimentos aplicáveis para recomposição do índice: Não há.

3.4. Quantidade de CRI: Serão emitidos 110.000 (cento e dez mil) CRI sendo **(i)** 55.000 (cinquenta e cinco mil) referentes aos CRI Seniores; e **(ii)** 55.000 (cinquenta e cinco mil) referentes aos CRI Subordinados.

3.5. Valor Total da Emissão: O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes aos CRI Seniores; e **(ii)** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes aos CRI Subordinados.

3.6. Opção de Lote Adicional: Não será admitido o exercício da opção de lote adicional nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 no âmbito da Oferta.

3.7. Valor Total das Séries e/ou Classes: O valor total das séries e classes será de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), sendo: **(i)** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco



milhões de reais) referente aos CRI Seniores; e **(ii)** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referente aos CRI Subordinados.

3.8. Valor Nominal Unitário dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI é de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.

3.9. Data de Emissão dos CRI: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é 01 de outubro de 2026 ("Data de Emissão").

3.10. Local de Emissão. Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

3.11. Prazo e Data de Vencimento dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização, **(i)** os CRI Seniores terão prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 01 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos CRI Seniores"); e **(ii)** os CRI Subordinados terão prazo de 5.114 (cinco mil cento e quatorze) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 01 de outubro de 2040 ("Data de Vencimento dos CRI Subordinados") e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Seniores, as "Data(s) de Vencimento", ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e de resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.12. Atualização Monetária dos CRI: Não será atribuída.

3.13. Remuneração dos CRI: Será realizada nos termos da Cláusula 5.2 abaixo.

3.14. Data de Início da Remuneração: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da remuneração será a primeira Data de Integralização dos CRI.

3.15. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI: Será realizada nos termos da Cláusula 5.4 abaixo.

3.16. Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora, o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.

3.17. Patrimônio Separado: Será constituído Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização e da Lei 14.430, composto **(i)** pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas e a aplicação nas Aplicações Financeiras Permitidas, bem como por todos e quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** pelos direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI e das demais



obrigações relativas ao Regime Fiduciário, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização.

3.18. Garantia Flutuante: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito deste Termo de Securitização.

3.19. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, as Notas Comerciais gozarão do Aval outorgado em favor da Emissora, conforme descrito na Cláusula 8.2 abaixo.

3.20. Multa e Juros Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, serão devidos Encargos Moratórios, nos termos da Cláusula 4.9 abaixo.

3.21. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI Seniores serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Os CRI Subordinados serão **(i)** registrados em nome do titular por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, para liquidação financeira dos eventos de pagamentos; e **(ii)** não serão registrados para negociação no mercado secundário por meio da B3.

3.22. Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI e/ou à Emissão.

3.23. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou registro realizado pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3, conforme o caso.

3.24. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, serão realizados pela Devedora mediante crédito na Conta Centralizadora, observados os procedimentos adotados pela B3 para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3 e a ordem de pagamentos descrita no Termo de Emissão.

3.25. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pela Emissora



pontualmente, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

3.26. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no presente Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso a respectiva data de pagamento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

3.26.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de até 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

3.27. Política de utilização de derivativos: Os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros de derivativos.

3.28. Código ISIN dos CRI.

3.28.1. Código ISIN dos CRI Seniores: BREXSECRI0G4

3.28.2. Código ISIN dos CRI Subordinados: BREXSECRI0H2

3.29. Distribuição:

3.30. Registro ANBIMA: Nos termos do artigo 19 do “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” (“Código ANBIMA”) e do artigos 15 e 19, parágrafo 1º, das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), e das “*Regras e Procedimentos de Deveres Básicos*”, vigente desde 31 de março de 2025 (“Regras e Procedimentos de Deveres Básicos” e, em conjunto com o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”) emitidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em vigor na data do Aviso ao Mercado (conforme definido abaixo), a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 7 (sete) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o qual será realizado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

3.31. Registro da Oferta: Os CRI Seniores serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta não será objeto de análise prévia e será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, ‘a’, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão.

3.31.1. Regime de Colocação: Os CRI Seniores serão objeto de distribuição pública no montante de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), em regime de garantia firme de colocação. A totalidade dos CRI Subordinados, no montante de R\$



55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), será objeto de colocação privada, sem a intermediação de quaisquer instituições integrantes do sistema de valores mobiliários e não contará com qualquer forma de esforço de venda, sendo expressamente vedada a negociação dos CRI Subordinados em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

3.32. Distribuição Parcial: Não será permitida a Distribuição Parcial dos CRI Seniores.

3.33. Público-Alvo: O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Profissionais.

3.34. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

3.35. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos pela Devedora em decorrência das Notas Comerciais deverão ser utilizados integral e exclusivamente, pela Devedora, para pagamento de despesas futuras de natureza imobiliária atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do imóvel descrito no **Anexo IV** deste Termo de Securitização ("Empreendimento Lastro"), nos termos do cronograma indicativo e não vinculante constante do **Anexo IV** deste Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos – Devedora").

3.35.1. Para fins da realização da Destinação dos Recursos - Devedora por meio das Controladas da Devedora, a Devedora poderá realizar aportes nas suas Controladas, mediante **(i)** aumento de capital; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou **(iii)** qualquer outra forma permitida em lei.

3.35.2. Percentual dos recursos da Emissão utilizados para Destinação dos Recursos - Devedora. Os recursos a serem destinados ao Empreendimento Lastro serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas no **Anexo IV** a este Termo de Securitização. A porcentagem destinada ao Empreendimento Lastro, conforme descrita no **Anexo IV** a este Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual aplicável a cada Empreendimento Lastro.

3.35.3. Cronograma Indicativo. O cronograma constante do **Anexo IV** a este Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, **(i)** não haverá necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, bem como não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar este Termo de Securitização ou o Termo de Emissão; e **(ii)** não implicará em qualquer inadimplemento da Devedora, hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou em resgate antecipado dos CRI.



3.35.4. Inserção de novos imóveis lastro. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis lastro para além daqueles inicialmente previstos no **Anexo IV** a este Termo de Securitização, para que sejam objeto de destinação de recursos, conforme decisão dos Titulares de CRI Seniores reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação previstas na Cláusula 12 abaixo. A inserção de novos imóveis será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI Seniores em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI Seniores em Circulação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

3.35.5. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 3.35.4 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 3.35.4 acima, a inserção dos novos imóveis deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou contado da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tais aditamentos deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.35.6. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais não poderão ser direcionados pela Devedora em operações cuja contraparte seja parte relacionada da Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM, vigente nesta data ("Parte Relacionada"). As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.35.7. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e do consequente resgate antecipado dos CRI, a Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos captados por meio da Emissão para os fins previstos na Cláusula 3.35 acima, **(i)** até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização ("Data de Vencimento dos CRI") ou **(ii)** até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.



3.35.8. Comprovação da Destinação dos Recursos - Devedora. A Devedora apresentará, ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a comprovação da Destinação dos Recursos - Devedora, exclusivamente por meio do relatório semestral na forma do **Anexo IX** a este Termo de Securitização ("Relatório"), descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Lastro, acompanhado de cópia dos relatórios de medição das obras do Empreendimento Lastro e do cronograma físico-financeiro das obras do respectivo Empreendimento Lastro do respectivo semestre, além de cópia dos atos societários, comprovantes e demonstrativos contábeis que demonstrem a transferência dos recursos pela Devedora às controladas e demais documentos que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Lastro, referente ao semestre anterior, sempre nos dias 23 (vinte e três) dos meses de janeiro e julho de cada ano, para fins de caracterização dos recursos oriundos das Notas Comerciais e dos CRI até o prazo previsto na Cláusula 3.35 acima, sendo o primeiro Relatório devido em 23 de janeiro de 2027.

3.35.9. Caso a Devedora não observe os prazos descritos nos itens acima, o Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para fins de obter os documentos e informações necessários à comprovação da Destinação dos Recursos – Devedora, em linha com a sua obrigação de verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão de Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento, pela Devedora, de todos os recursos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais, exclusivamente mediante a análise dos documentos fornecidos.

3.35.10. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação dos Recursos - Devedora, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos nas cláusulas acima e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da verificação semestral acima.

3.35.11. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário a responsabilidade por verificar a veracidade ou correção das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório, sem prejuízo do compromisso do Agente Fiduciário de envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Oferta.

3.35.12. A Devedora obrigou-se, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, o Agente Fiduciário ou a Securitizadora por todos e



quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que diretamente vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência do descumprimento da destinação de recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais na forma estabelecida no Termo de Emissão e nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares de CRI, do Agente Fiduciário, da Securitizadora, culpa e administração temerária da Securitizadora, sem prejuízo das demais responsabilidades regulatórias e legais assumidas pela Securitizadora.

3.36. Vinculação dos Pagamentos. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a integral liquidação dos CRI. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, à excussão/execução do Aval, bem como à Conta Centralizadora estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado 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:

- (i) constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

3.37. Possibilidade de emissão de nova série de CRI da Emissão: Não há, observada a possibilidade da série para recursos adicionais para as medidas previstas na Cláusula 9.11 abaixo.

3.38. Revolvência: Não haverá.

3.39. Formador de Mercado: Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, em vigor, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo



que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI Seniores nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições de regulamentos da CVM e B3 aplicáveis; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Não obstante a referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

3.40. Número de Ordem: O presente Termo de Securitização representa a Emissão dos CRI sob o número de ordem da 8ª (oitava) emissão da Emissora.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Preço de Subscrição. Os CRI serão subscritos no mercado primário pelo Preço de Integralização.

4.2. Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional pelo respectivo preço de integralização, que será o correspondente **(i)** na primeira data de integralização dos CRI da respectiva Série ("Primeira Data de Integralização"), ao Valor Nominal Unitário dos CRI, e **(ii)** após a Primeira Data de Integralização dos CRI de uma respectiva Série, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o preço da emissão dos CRI Seniores é único e, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado e de forma igualitária à totalidade dos CRI Seniores e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais da Primeira Série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a **(i)** alteração material na curva de juros DI, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; ou **(ii)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

4.2.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2.2. Sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes (conforme previsto no Contrato de Distribuição), os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes:

(i) Constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Termo de Emissão;



(ii) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelo assessor legal contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado em operações deste tipo, em termos satisfatórios à Securitizadora; e

(iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas.

4.3. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

4.4. Remuneração dos CRI. Será realizada nos termos da Cláusula 5.2 abaixo.

4.5. Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Securitizadora, e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI ("Evento de Indisponibilidade da Taxa DI").

4.5.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI da respectiva Série e a Devedora, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI Seniores ou CRI Subordinados, conforme o caso, observará o disposto na Cláusula 4.5 acima.

4.5.2. Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI.



4.5.3. Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.3, na forma deste Termo de Securitização e observada a Subordinação e a Ordem de Alocação de Recursos.

4.6. Pagamento da Remuneração dos CRI. Será realizada de acordo com a Cláusula 5.3 abaixo.

4.7. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI. Será realizada nos termos da Cláusula 5.4 abaixo.

4.8. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI Seniores serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Os CRI Subordinados **(i)** serão registrados em nome do titular por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, para liquidação financeira dos eventos de pagamentos; e **(ii)** não serão registrados para negociação no mercado secundário por meio da B3.

4.9. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; **(i)** juros de mora, capitalizado diariamente, de 1% (um por cento) ao mês, equivalente a 0,033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2,00% (dois inteiros por cento) ("Encargos Moratórios").

4.10. Isonção de Penalidade e Encargos: Não haverá.

4.11. Conversão de Moeda Estrangeira para Reais: Não haverá.

5. CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.2. Remuneração dos CRI:



5.2.1. Remuneração dos CRI Seniores. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 107,50% (cento e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) das taxas médias diárias acumuladas do DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI" e "Remuneração dos CRI Seniores"). A remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI Seniores, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Seniores será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Seniores acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI Seniores;

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

p = 107,5000 (cento e sete inteiros e cinco mil décimos de milésimos);

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

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

onde:



Dik = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$ é considerada com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$ sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e
- (v) Para a aplicação de Dik será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração, no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são Dias Úteis;

5.2.2. Remuneração dos CRI Subordinados. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) de 4,00% (quatro inteiros por cento), calculado ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Subordinados" e em conjunto com a Remuneração dos CRI Seniores, a "Remuneração"). A Remuneração dos CRI Subordinados será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI Subordinados, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Subordinados acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



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

Fator Juros = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, da data de início da primeira Data de Integralização dos CRI Subordinados ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Subordinados (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

sendo que:

n = número total de Taxa DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas 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, apurada da seguinte forma:

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

sendo que:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

spread = 4,0000 (quatro inteiros).



DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Subordinados ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Subordinados, inclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) Efetua-se o produtório dos fatores diários ($1 + TDik$), sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado;
- (ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e
- (v) para a aplicação de Dik será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração, no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI do dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são Dias Úteis.

5.2.3. Para fins deste Termo de Securitização, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.3. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI.

5.3.1. Sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI e de Resgate Antecipado dos CRI, o pagamento da Remuneração dos CRI será feito nas datas previstas no **Anexo III** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 03 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento da respectiva Série dos CRI (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").



5.3.2. Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

5.4. Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário.

5.4.1. Amortização do Principal dos CRI. Sem prejuízo da possibilidade da Amortização Extraordinária dos CRI e do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nas datas previstas no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, sendo **(i)** o primeiro pagamento referente aos CRI Seniores em 01 de novembro de 2033, e o último na Data de Vencimento dos CRI Seniores e **(ii)** o primeiro pagamento referente aos CRI Subordinados em 03 de novembro de 2036, e o último na Data de Vencimento dos CRI Subordinados (cada uma das datas, "Data de Amortização").

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA.

6.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses ("Resgate Antecipado"): **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão, hipótese em que o Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 6.1.1 abaixo; **(ii)** caso ocorra declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, hipótese em que o Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 7.2 abaixo; **(iii)** na hipótese de Evento de Indisponibilidade da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI ou Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, sem a definição de novo parâmetro de remuneração em substituição à Taxa DI, na forma da Cláusula 4.5 e seguintes acima, hipótese em que o Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 6.1.3 abaixo; **(iv)** na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos e a Devedora opte por realizar o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos; e **(v)** no caso de aceite pela totalidade dos Titulares de CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, hipótese em que o Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 7.1 abaixo.

6.1.1. Resgate Antecipado decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais. Nos termos do Termo de Emissão e observadas a Subordinação e a Ordem de Alocação dos Recursos, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 01 de abril de 2029, resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais da Primeira Série e, após a quitação integral das Notas Comerciais da Primeira Série, das Notas Comerciais da Segunda Série ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"), e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI mediante pagamento do Valor de Resgate Antecipado dos CRI - Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), observados os prazos, termos e condições estabelecidos nas cláusulas abaixo.



6.1.1.1. Valor de Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI objeto do Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios dos CRI, se houver; **(c)** de eventuais despesas que sejam de responsabilidade da Securitizadora; e **(d)** de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI objeto do Resgate Antecipado, calculado conforme formula abaixo ("Valor de Resgate Antecipado dos CRI - Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"):

$$P = \left[(1 + i)^{\frac{du}{252}} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo a ser pago sobre o valor do resgate, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento.

i = 0,40% (quarenta centésimos por cento).

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais da respectiva Série, acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada de forma *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração da respectiva Série anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo.

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

6.1.2. Resgate Antecipado em decorrência de Evento de Retenção de Tributos das Notas Comerciais. Nos termos do Termo de Emissão e observadas a Subordinação e a Ordem de Alocação de Recursos, na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos") e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI mediante pagamento do Valor de Resgate Antecipado dos CRI - Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos.



6.1.2.1. Valor de Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos. O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios dos CRI, se houver; e **(c)** de eventuais despesas que sejam de responsabilidade da Securitizadora ("Valor de Resgate Antecipado dos CRI - Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos").

6.1.3. Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Evento de Indisponibilidade da Taxa DI. Na hipótese de Evento de Indisponibilidade da Taxa DI, na forma da Cláusula 4.5 e seguintes acima e caso não ocorra acordo sobre o novo índice da Remuneração no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais em até 30 (trinta) dias contados da data da realização da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI ("Resgate Antecipado das Notas Comerciais – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI"), sendo certo que a Emissora, consequentemente, estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI").

6.1.3.1. Nessa hipótese, o valor a ser pago em relação a cada um dos CRI objeto do Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, sendo certo que o Resgate Antecipado – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora ("Valor do Resgate Antecipado – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI").

6.1.4. A Devedora comunicará a realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos do Resgate Antecipado das Notas Comerciais – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI por meio de comunicação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Comunicação de Resgate Antecipado das Notas Comerciais"), a qual deverá incluir **(a)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos ou do Resgate Antecipado das Notas Comerciais – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI, que não poderá ser inferior a 10 (dez) dias contados da data da



Comunicação de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(b)** se o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos ou o Resgate Antecipado das Notas Comerciais – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI, compreenderão a totalidade das Notas Comerciais ou apenas a totalidade das Notas Comerciais Seniores, conforme o caso, **(c)** o valor estimado a ser pago em razão do referido Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos e/ou do Resgate Antecipado das Notas Comerciais – Evento de Indisponibilidade da Taxa DI, por Nota Comercial, calculado nos termos dispostos no Termo de Emissão; e **(d)** demais informações necessárias para a operacionalização do resgate antecipado das Notas Comerciais.

6.1.5. Uma vez recebida a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, publicar comunicação informando o resgate antecipado dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados ("Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI"), a qual deverá incluir **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado dos CRI, que não poderá ser inferior a 10 (dez) dias contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** se o Resgate Antecipado compreenderá a totalidade dos CRI ou apenas a totalidade dos CRI Seniores, conforme o caso, **(iii)** o valor estimado a ser pago em razão do referido Resgate Antecipado, por CRI, calculado na forma deste Termo de Securitização; e **(iv)** demais informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado.

6.1.6. Uma vez recebida a Comunicação de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão em até 10 (dez) Dias Úteis confirmar o cálculo realizado pela Devedora do Valor do Resgate Antecipado dos CRI, entendendo-se o silêncio após referido prazo como anuência ao cálculo realizado pela Devedora.

6.1.7. O Resgate Antecipado aqui previsto será pago, pela Emissora, com os recursos recebidos em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.1.8. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.9. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.10. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Emissora à B3, Escriturador e ao Banco Liquidante com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido.

6.1.11. Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. Nos termos do Termo de Emissão, a



Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 01 de abril de 2029, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais mediante pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, observado que, exclusivamente com relação à Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais da Segunda Série, esta somente poderá ocorrer após a quitação integral das Notas Comerciais da Primeira Série, observados os prazos, termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI mediante pagamento do Valor da Amortização Extraordinária (conforme definido abaixo), observados os prazos, termos e condições estabelecidos nas cláusulas abaixo ("Amortização Extraordinária dos CRI").

6.1.11.1. A Devedora comunicará a realização da Amortização Extraordinária Facultativa por meio de comunicação à Securitizadora ("Comunicação de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais"), a qual deverá incluir **(a)** a data de realização da amortização extraordinária, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Amortização Extraordinária; **(b)** o percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais a ser amortizado, **(c)** o valor estimado a ser pago em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, calculado na forma do Termo de Emissão; e **(d)** demais informações necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.1.12. Uma vez recebida a Comunicação de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, publicar comunicação informando a amortização extraordinária dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados ("Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI"), a qual deverá incluir **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária dos CRI, que não poderá ser inferior a 10 (dez) dias contados da data da Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI; **(ii)** o percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI a ser amortizado, **(iii)** o valor estimado a ser pago em razão da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; e **(iv)** demais informações necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI.

6.1.12.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente a **(i)** parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI a serem amortizados extraordinariamente, acrescida **(ii)** da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da amortização, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa **(iii)** dos Encargos Moratórios, se houver, e **(iv)** de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o montante do Valor Nominal



Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$P = \left[(1 + i)^{\frac{du}{252}} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa a ser pago sobre o valor da parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI a serem amortizados extraordinariamente, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento.

i = 0,40% (quarenta centésimos por cento).

PU = Parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada de forma *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração da respectiva Série anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa.

du = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

6.1.12.2. A Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, a totalidade dos CRIs ou a totalidade dos CRI Seniores, conforme o caso, e estará limitada, em qualquer hipótese, a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.

6.1.12.3. A Devedora deverá com antecedência mínima de 3 (três) Dias contados da data da Amortização Extraordinária Facultativa, comunicar ao Escriturador dos CRI a data da Amortização Extraordinária Facultativa.

7. OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO.

7.1. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nos termos do Termo de Emissão e observadas a Subordinação e a Ordem de Alocação dos Recursos, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"):

7.1.1. A Emissora deverá encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, comunicação aos Titulares de CRI Seniores e/ou aos Titulares de CRI Subordinados, conforme aplicável, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI,



incluindo: **(a)** se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Titulares de CRI Seniores e/ou de Titulares de CRI Subordinados, conforme aplicável; **(b)** os percentuais dos prêmios de resgate antecipado a serem oferecidos, caso existam, que não poderão ser negativos; **(c)** a forma e o prazo de manifestação dos Titulares de CRI Seniores e/ou dos Titulares de CRI Subordinados sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) dias corridos contados da data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(d)** a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares de CRI Seniores e/ou dos Titulares de CRI Subordinados, conforme aplicável, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da manifestação, da Emissora à Devedora, de que trata a letra "(c)" acima; e **(e)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI Seniores e/ou pelos Titulares de CRI Subordinados, conforme aplicável, e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

7.1.2. A Emissora deverá **(a)** dentro de até 3 (três) Dias Úteis após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados, conforme aplicável, indicado no subitem (c) da Cláusula 7.1.1 acima, confirmar à Devedora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da Primeira Série e/ou da Segunda Série; e **(b)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador dos CRI e à B3 a respectiva data do resgate antecipado, sendo certo que o resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade **(1)** com os procedimentos operacionais da B3 para os CRI custodiados eletronicamente na B3; e **(2)** com os procedimentos operacionais do Escriturador para os CRI que não estejam custodiados eletronicamente na B3.

7.1.3. Caso os Titulares de CRI tenham confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados, conforme aplicável, o valor a ser pago aos Titulares de CRI será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados, conforme aplicável, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; **(c)** de eventuais despesas que sejam de responsabilidade da Devedora e devidas aos Titulares dos CRI, e **(d)** se for o caso, do prêmio a ser oferecido, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

7.1.4. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados, conforme o caso, à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI da respectiva série, a ser definido pela Devedora



quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da Primeira Série e/ou das Notas Comerciais da Segunda Série. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da Primeira Série e/ou das Notas Comerciais da Segunda Série. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Devedora, não será realizado o resgate antecipado das Notas Comerciais da Primeira Série e/ou das Notas Comerciais da Segunda Série e, consequentemente, dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados.

7.1.5. Os CRI resgatados antecipadamente nos termos desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.1.6. A Securitizadora, na qualidade de titular de Notas Comerciais, indicará a quantidade de Notas Comerciais em aceitação à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI que deverá ser realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula.

7.1.7. As despesas relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão arcadas pela Devedora.

7.1.8. Para fins de esclarecimento, apenas após o resgate antecipado total das Notas Comerciais Seniores, a Devedora poderá, a seu critério, realizar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da Segunda Série, de acordo com os procedimentos previstos nesta Cláusula.

7.1.9. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade dos CRI ou dos CRI de uma determinada série.

7.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

7.2.1. Vencimento Antecipado Automático. Constituem eventos de vencimento antecipado automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais da Primeira Série prevista no Termo de Emissão ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;



- (ii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora em qualquer dos Documentos da Operação seja falsa ou enganosa;
- (iii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão ou dos demais Documentos da Operação, exceto nos casos de Reorganização Societária Autorizada (conforme abaixo definido);
- (iv) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou do Avalista; (b) decretação de falência do Avalista, da Devedora e/ou das sociedades controladas pela Devedora e/ou pelo Avalista, cujo resultado represente 10% (dez por cento) da receita consolidada do Avalista, conforme indicado nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pelo Avalista ("Controladas Relevantes"); (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pelo Avalista e/ou pelas Controladas Relevantes; (d) pedido de falência da Devedora, do Avalista e/ou das Controladas Relevantes, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou, em não havendo, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias; (e) propositura, pela Devedora, pelo Avalista e/ou pelas Controladas Relevantes, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º e no §1º do artigo 20-B ambos da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; (f) ingresso pela Devedora, pelo Avalista e/ou pelas Controladas Relevantes em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou (g) qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista na legislação nacional específica, a qualquer credor ou classe de credores;
- (v) declaração de vencimento antecipado de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita a Devedora, o Avalista e/ou as suas sociedades controladas ("Controladas") (ainda que na condição de garantidores), assim entendidas as dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelo Avalista e/ou suas Controladas (ainda que na condição de garantidores) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a (a) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, quando se tratar de obrigações da Devedora e/ou de suas Controladas, ou (b) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, quando se tratar de obrigações



do Avalista, sendo certo que os valores deverão ser atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA;

- (vi) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora ou pelo Avalista, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos sócios ou acionistas, conforme o caso, da Devedora e/ou do Avalista, caso a Devedora e/ou o Avalista esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou descumprindo os Índices Financeiros (conforme abaixo definido) ou o limite de endividamento estabelecidos no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, exceto pela distribuição de lucros e dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");
- (vii) se ocorrer a venda, transferência, alienação, promessa de alienação, cessão, promessa de cessão, oneração ou promessa de oneração, por meio da constituição de qualquer tipo de quaisquer ônus ou gravames voluntários pela Devedora e/ou pelo Avalista (incluindo, mas não se limitando a hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou usufruto) ("Ônus") sobre o Empreendimento Lastro ou sobre o fluxo de recebíveis da Devedora;
- (viii) caso recaia sobre o Empreendimento Lastro ou sobre o fluxo de recebíveis da Devedora quaisquer ônus ou gravames involuntários (incluindo, mas não se limitando a arresto, sequestro ou penhora, judiciais ou extrajudiciais): (a) para os quais não tenha sido interposto recurso no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da decisão que formalizou a constituição do respectivo ônus ou gravame; e (b) e para os quais a Devedora e/ou o Avalista não obtenham, comprovadamente, efeito suspensivo — ou outra medida de efeito equivalente — no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da respectiva decisão;
- (ix) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia do Termo de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições), e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em decisão judicial, arbitral ou administrativa contra a qual não tenha sido comprovadamente obtido efeito suspensivo em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que tal decisão for proferida, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, e desde que durante o referido prazo não haja descumprimento das obrigações do Termo de Emissão; e
- (x) questionamento judicial, pela Devedora, suas Controladas ou por qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladores"), ou qualquer parte relacionada da Devedora ou de seus acionistas, acerca da invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação



7.2.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Vencimento Antecipado ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou Avalista, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da comunicação enviada pela Securitizadora, observado o prazo de cura específico para cada obrigação não pecuniária;
- (ii) efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que implique um Efeito Adverso Relevante em relação ao Empreendimento Lastro;
- (iii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora ou pelo Avalista em qualquer dos Documentos da Operação seja incorreta, inconsistente ou incompleta, exceto se, tal comprovação não resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (iv) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão estritamente para a Destinação dos Recursos, conforme previsto na Cláusula 4 do Termo de Emissão, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da comunicação enviada pela Securitizadora a respeito do descumprimento, observado o prazo limite da data de vencimento dos CRI;
- (v) mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora e/ou do Avalista, de forma que os atuais Controladores da Devedora e/ou do Avalista deixem de exercer, por qualquer motivo, o seu controle societário efetivo, inclusive em decorrência de incorporação ou alienação de ações, direta ou indiretamente, da Devedora e/ou do Avalista, ou ainda de incorporação, fusão ou cisão da Devedora e/ou do Avalista ("Alteração de Controle"), exceto (a) em razão de sucessão causa mortis de quaisquer dos atuais Controladores da Devedora e/ou do Avalista; ou (b) caso tenha sido divulgada Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado aos Titulares de CRI Seniores, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos da data em que for celebrado o contrato ou acordo que resultará na Alteração de Controle ("Alteração de Controle Autorizada"), sendo certo que (1) o efetivo resgate dos CRI Seniores detidos pelos Titulares de CRI Seniores que aceitarem a oferta de resgate antecipado realizada nos termos desta cláusula deverá ser condição precedente para a efetivação da Alteração de Controle Autorizada; e (2) independentemente de qualquer Alteração de Controle da Devedora e/ou do Avalista, o Aval deverá ser integralmente mantido;



- (vi) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Devedora e/ou o Avalista, exceto se: (a) tal reorganização societária envolver exclusivamente entidades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou do Avalista; e (b) se referida reorganização societária não resultar em uma Alteração de Controle (ressalvada a Alteração de Controle Autorizada) da Devedora e/ou do Avalista, sendo certo que (1) eventuais incorporações realizadas pela Devedora e/ou pelo Avalista estão autorizadas; (2) o Aval deverá ser integralmente mantido, observado que, (a) em caso de fusão ou incorporação da Devedora e/ou do Avalista, a entidade incorporadora ou resultante da fusão deverá estar em conformidade com os requisitos da Resolução CMN 5.118 e deverá assumir integralmente a condição de Devedora ou de Avalista, conforme aplicável, nos termos do Termo de Emissão; e (b) em caso de cisão da Devedora e/ou do Avalista, a parcela cindida ou entidade incorporadora da parcela cindida, conforme o caso, deverá estar em conformidade com os requisitos da Resolução CMN 5.118 e deverá tornar-se avalista, nas mesmas condições do Aval constante do Termo de Emissão e aplicáveis ao Avalista; e (3) a Devedora deverá permanecer em conformidade com os Índices Financeiros, os quais, no caso de fusão ou incorporação da Devedora, deverão ser medidos em relação à sociedade incorporadora ou resultante da fusão da Devedora, com base nas demonstrações financeiras auditadas divulgadas após a conclusão da reorganização societária ("Reorganização Societária Autorizada");
- (vii) redução do capital social da Devedora, exceto se: (a) previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto neste Termo de Securitização; ou (b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos; ou (c) decorrente de uma Reorganização Societária Autorizada;
- (viii) redução do capital social do Avalista, exceto se: (a) previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto neste Termo de Securitização; (b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos; (c) decorrente de uma Reorganização Societária Autorizada; ou (d) limitada a até 10% (dez por cento) do valor do capital social, desde que o patrimônio líquido do Avalista não seja reduzido para valor inferior ao existente na Data de Emissão, apurado com base nas demonstrações financeiras auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;
- (ix) alteração do objeto social da Devedora ou do Avalista vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto neste Termo de Securitização; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Devedora e/ou do Avalista, conforme o caso;



- (x) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Devedora e/ou o Avalista, em valor, individual, igual ou superior a (a) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, quando se tratar de obrigações da Devedora, ou (b) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, quando se tratar de obrigações do Avalista, sendo certo que os valores deverão ser atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA;
- (xi) inadimplemento (desde que não sanado no prazo de cura previsto no contrato) de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita o Avalista, a Devedora e/ou suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as obrigações financeiras contraídas pelo Avalista, pela Devedora e/ou suas respectivas Controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a (a) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, quando se tratar de obrigações da Devedora e/ou de suas Controladas, ou (b) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, quando se tratar de obrigações do Avalista, sendo certo que os valores deverão ser atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA;
- (xii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Avalista (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, quando se tratar de obrigações da Devedora, ou **(b)** R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, quando se tratar de obrigações do Avalista, sendo certo que os valores deverão ser atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, exceto se, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou tenha sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo poder judiciário;
- (xiii) decisão judicial imediatamente exequível, proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra o Avalista, a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, bem como seus respectivos dirigentes, administradores e diretores, desde que agindo em nome e benefício do Avalista, da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais



legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, (bem como de falha em evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social), que possa causar um Efeito Adverso Relevante, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente (a) que não tenha recurso apresentado em 15 (quinze) Dias Úteis da data de citação ou notificação ou no prazo processual aplicável, o que for menor, e (b) para os quais a Devedora e/ou o Avalista e/ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, não obtenham efeito suspensivo ou outra medida de efeito equivalente no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da respectiva decisão ("Legislação Socioambiental");

- (xiv) decisão judicial, ainda que em primeira instância, que reconheça violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, pela Devedora, pelo Avalista ou por partes a elas relacionadas, desde que agindo em nome e benefício da Devedora e/ou do Avalista, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, (a) que não tenha recurso apresentado em 15 (quinze) Dias Úteis da data de citação ou notificação ou no prazo processual aplicável, o que for menor, e (b) cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xv) condenação, em decisão judicial ou administrativa, ainda que proferida em primeira instância, da Devedora e/ou de suas Controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum, bem como do Avalista e/ou de suas Controladas ou Controladores (ou grupo de controle), bem como seus respectivos dirigentes, administradores e executivos, desde que agindo em nome e benefício de tais empresas, por descumprimento da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil (exceto na condição de menor aprendiz), incentivo à prostituição e/ou relativa a não utilização de mão de obra em condições análogas às de escravo;
- (xvi) questionamento judicial, por terceiros, acerca da validade, exequibilidade ou eficácia do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, desde que não seja defendido pela Devedora em 15 (quinze) Dias Úteis, prorrogáveis por igual prazo, da data de citação válida ou no prazo processual aplicável, o que for maior;
- (xvii) não atendimento do índice de cobertura mínimo de 2,0x (dois inteiros vezes) ("ICSD"), a ser verificado anualmente pela Securitizadora, a partir da Data de Emissão, com base no quociente da divisão do **(a)** fluxo de caixa operacional,



definido como receitas operacionais menos despesas operacionais, excluídos investimentos e CAPEX (Net Operating Income); pela **(b)** somatória do valor da parcela de Amortização das Notas Comerciais Seniores, quando aplicável, e de Remuneração das Notas Comerciais Seniores devida pela Devedora nos respectivos 12 (doze) meses anteriores ao mês de verificação, sendo certo que, para fins das verificações que serão realizadas antes de completados 12 (doze) meses da Data da Emissão, serão levadas em consideração as somatórias dos montantes aplicáveis a todos os meses desde a Data de Emissão até as respectivas verificações;

- (xviii) não atendimento do índice Loan to Value ("LTV") máximo de 0,50x (cinquenta centésimos vezes), a ser verificado anualmente pela Securitizadora, a partir da Data de Emissão, com base no quociente da divisão da **(a)** Dívida Líquida (conforme abaixo definido); pelo **(b)** valor agregado de liquidação forçada do Empreendimento Lastro, com fundamento em laudo de avaliação a ser elaborado, anualmente, por qualquer Empresa Avaliadora. Para fins deste Termo de Securitização, "Empresa Avaliadora" significa qualquer das empresas a seguir: **(i)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda (CNPJ: 69.026.144/0001-13); **(ii)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda (CNPJ: 51.718.575/0001-85); **(iii)** Uon Network Ltda (CNPJ: 26.719.073/0001-21); **(iv)** Setap Soluções em Engenharia Treinamentos e Aperfeiçoamento Profissional Ltda (CNPJ: 47.285.847/0001-23); **(v)** Binswanger Brasil Ltda (CNPJ: 03.234.049/0001-05);
- (xix) não atendimento do índice de Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido ("DL/PL" e, em conjunto com o ICSD e o LTV, os "Índices Financeiros") de no máximo 0,50x (cinquenta centésimos vezes), a ser verificado anualmente pela Securitizadora, a partir da Data de Emissão, com base no quociente da divisão da **(a)** endividamento da Devedora, entendido pelo somatório de empréstimos e financiamentos, e/ou de qualquer dívida contraída por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), incluindo linhas de crédito e suas respectivas obrigações pecuniárias subtraído pelo caixa e equivalente de caixa do ativo circulante ("Dívida Líquida"); pelo **(b)** patrimônio líquido da Devedora, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e do International Financial Reporting Standards (IFRS) ("Patrimônio Líquido"), conforme indicado nas demonstrações financeiras do último exercício social;
- (xx) venda, alienação, cessão e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou pelo Avalista, diretamente ou por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de participações societárias em sociedades coligadas, exceto se tal operação **(a)** envolver exclusivamente entidades integrantes do grupo econômico e/ou veículos de investimento detidos pelas entidades integrantes do grupo econômico; **(b)** seja decorrente de uma Reorganização Societária



Autorizada; ou **(c)** não resultar em redução superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Avalista, apurado com base nas demonstrações financeiras auditadas referentes ao último exercício social encerrado;

- (xix) contratação, pela Devedora, de qualquer endividamento, inclusive por meio da celebração de contratos de natureza financeira e da emissão de títulos e valores mobiliários, exceto se **(a)** após a sua contratação, não reste configurado descumprimento do LTV previsto no Termo de Emissão; e **(b)** referido endividamento seja constituído sem a concessão de garantias reais sobre quaisquer ativos da Devedora; e
- (xxii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, extinção, intervenção ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, que sejam indispensáveis para o exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo de renovação ou obtenção pela Devedora e/ou pelo Avalista; **(b)** cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé nas esferas judicial ou administrativa por meio de procedimentos adequados pela Devedora e/ou pelo Avalista, desde que tenha sido obtido efeito suspensivo em relação à exigibilidade da referida autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença em até 30 (trinta) Dias Úteis e a Devedora e/ou o Avalista estejam autorizadas a continuar suas atividades regularmente; ou **(c)** cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante.

7.2.2.1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contado da ciência da ocorrência de quaisquer dos referidos eventos para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.

7.2.2.2. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada em primeira ou em segunda convocação, os Titulares de CRI Seniores em Circulação ou, conforme o caso, após a integral liquidação dos CRI Seniores, os Titulares de CRI em Circulação, representando em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Seniores em Circulação ou dos CRI em Circulação, conforme aplicável, ou em segunda convocação por 50% (cinquenta por cento) mais um Titulares de CRI Seniores ou de CRI, conforme aplicável, presentes, desde que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI Seniores em Circulação ou dos CRI em Circulação, conforme aplicável, decidam pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.



7.2.2.3. Em não ocorrendo a deliberação contrária ao vencimento antecipado pelo quórum previsto na Cláusula acima, ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada nem em primeira e nem em segunda convocação, ou caso, instalada a assembleia, não seja obtido quórum de deliberação, as Notas Comerciais e consequentemente os CRI serão considerados como antecipadamente vencidos.

7.2.2.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá enviar imediatamente uma comunicação à Devedora e ao Avalista informando acerca do vencimento antecipado, sendo que o resgate das Notas Comerciais deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora e pelo Avalista da comunicação mencionada nesta Cláusula, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

7.2.3. Após a Emissão, o exercício, pela Emissora, de qualquer prerrogativa prevista nesta Cláusula dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares de CRI reunidos nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

7.2.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização e quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização, respeitada a Subordinação. A Devedora e o Avalista permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais enquanto não forem pagas, declarando a Devedora e o Avalista, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7.2.5. A Emissora deverá empregar os valores recebidos nos termos das Cláusulas acima em até 2 (dois) Dias Úteis no resgate antecipado dos CRI.

7.2.6. No caso da declaração do vencimento antecipado, a B3 deverá ser comunicada imediatamente.

8. GARANTIAS



8.1. Constituição de garantias do CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

8.2. Constituição de Garantias do Crédito Lastro. Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI contarão com garantia fidejussória sob a forma de Aval.

8.2.1. Compareceu o Avalista no Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de avalista, principal pagador e responsável solidário com relação a todas as Obrigações Garantidas, conforme estabelecidas no Termo de Emissão ("Aval").

8.2.1.1. O Avalista, na condição de devedor solidário e principal pagador, juntamente com a Devedora, perante a Securitizadora, para o adimplemento da obrigação de pagamento constante no Termo de Emissão, assinou o Termo de Emissão e declarou estar ciente dos termos e condições previstos, de modo que autorizou a outorga do Aval, aceitando todos os termos, condições e responsabilidades que daí advenham, sem a existência de qualquer benefício de ordem e de divisão entre a Devedora e o Avalista.

8.2.1.2. O Aval entrou em vigor na data de assinatura do Termo de Emissão e permanecerá válido e vigente em todos os seus termos enquanto persistirem quaisquer obrigações ou responsabilidades para com a Securitizadora em decorrência do Termo de Emissão e/ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação, extinguindo-se imediata e automaticamente mediante o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.2.1.3. A Devedora e o Avalista nomearam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa à emissão de Notas Comerciais ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

8.2.1.4. O Avalista concordou e obrigou-se a somente exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor por ele honrado nos termos do Aval após a Securitizadora ter recebido todos os valores a ela devidos nos termos do Termo de Emissão.

8.2.1.5. O pagamento pelo Avalista independe de qualquer providência da Securitizadora perante a Devedora, inclusive, mas não se limitando, ao envio de qualquer notificação, à propositura de qualquer demanda, medida judicial, extrajudicial ou protesto, bem como independe de alegação e/ou existência de qualquer controvérsia, ação, disputa, contestação ou reclamação que a Devedora tenha contra a Securitizadora e/ou venha a ter ou a exercer contra a Securitizadora em qualquer juízo, instância ou tribunal em relação às suas obrigações nos termos do Termo de Emissão.



8.2.1.6. Cabe à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, em benefício do Patrimônio Separado dos CRI, requerer a execução, judicial ou extrajudicial, do Aval. O Aval poderá ser executado e exigido do Avalista quantas vezes forem necessárias para a integral liquidação dos valores devidos.

8.2.1.7. O Avalista deverá pagar o montante relativo às obrigações previstas no Termo de Emissão, em até 3 (três) Dias Úteis do recebimento de notificação por escrito da Securitizadora nesse sentido.

8.2.1.8. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que o Avalista é relacionado à Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente da Operação de Securitização.

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.

9.1. Na forma dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo V** deste Termo de Securitização.

9.2. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos, bem como a Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos, serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do **Anexo V** a este Termo de Securitização.

9.3. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão 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.

9.3.1. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão



apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

9.3.2. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

9.4. Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.5.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii)** a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela



Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

9.6. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.7. A insuficiência dos ativos integrantes 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 de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.7.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 9.7 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para 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, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

9.8. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as disposições previstas na Cláusula 12.21. 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 de 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 de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.9. Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

9.10. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

9.11. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.



9.11.1. Na hipótese prevista na Cláusula 9.11 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

9.11.2. Na hipótese prevista na Cláusula 9.11 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

9.12. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

9.12.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 9.12 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

9.12.2. Nos termos do artigo 50, §4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (ii) da Cláusula 12.2 abaixo, a data do encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano.

10. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, a Emissora se obriga, adicionalmente, a:

- (i)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii)** elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como disponibilizar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término de cada exercício social;
- (iii)** informar todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv)** disponibilizar ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:



- (a)** por meio do seu website, em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (b)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por ele entregue), nos termos da legislação vigente;
- (c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (v)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão dos CRI de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60;



- (ix)** manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x)** não realizar negócios e/ou operações:
 - (a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social;
 - (b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou
 - (c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xii)** comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso, na medida necessária ao cumprimento de seus deveres, aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xv)** manter:
 - (a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e



- (c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa, extrajudicial e/ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xvi)** fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvii)** indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xviii)** fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xix)** caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão dos CRI, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xx)** informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma 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 10 (dez) dias úteis contados da data de solicitação pelo Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, a Emissora se obriga a enviar declaração assinada por seus representantes, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores;
- (xxi)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Recompra Compulsória e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxii)** elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (xxiii)** divulgar eventuais conflitos de interesse aos Investidores Profissionais;
- (xxiv)** obter o registro dos CRI junto à B3;



(xxv) providenciar a divulgação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, nos termos deste Termo de Securitização e da regulamentação aplicável;

(xxvi) guardar, em meios físicos ou eletrônicos, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de envio do Anúncio de Encerramento à CVM, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processos administrativos, todos os documentos relativos à Oferta, inclusive os documentos que comprovem sua diligência;

(xxvii) assegurar que o tratamento aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo;

(xxviii) não divulgar ao público informações referentes à Emissão, à Oferta, à Devedora e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, os artigos 11 e 12 da Resolução CVM 160; e

(xxix) comunicar imediatamente aos Investidores Profissionais qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a seu critério, possa vir a afetar a decisão, por parte dos Investidores Profissionais, de aquisição dos CRI.

10.2. A Emissora neste ato declara que:

(i) é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI 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 para tanto;

(iii) é instituição participante, para fins do artigo 4º, inciso I, das Regras e Procedimentos ANBIMA, complementares ao Código ANBIMA;

(iv) os representantes que assinam os Documentos da Operação de que a Emissora 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 e das Contas Centralizadoras;

(vi) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(vii) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização, o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o contrato social da Securitizadora; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos bens e/ou ativos estejam sujeitos; **(c)** não resultarão em (1)



vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos bens e/ou ativos estejam sujeitos; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Securitizadora; **(e)** não infringe qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus respectivos bens e/ou ativos estejam sujeitos; e **(f)** não infringe qualquer ordem, decisão ou sentença, administrativa, judicial ou arbitral, que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus respectivos bens e/ou ativos;

(viii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(ix) os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, fruto de determinação judicial, extrajudicial 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;

(x) não há, na data de assinatura deste Termo de Securitização, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral e não tem conhecimento de qualquer inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa e material a capacidade da Securitizadora de cumprir com suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Contas Centralizadoras;

(xi) não há descumprimento pela Securitizadora de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar os CRI;

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

(xiii) os 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) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, incluindo a Legislação Socioambiental, Leis de Proteção Social e as Leis Anticorrupção;

(xv) não realizou e nem seus Representantes realizaram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, incluindo propina, abatimento



ilícito, remuneração ilícita, doação, patrocínio, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xvi) não violou e nem seus Representantes violaram, qualquer dispositivo de lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, que seja aplicável a mesma, contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, na forma das Leis Anticorrupção;

(xvii) não está se utilizando da Operação para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xviii) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho;

(xix) não se utiliza ou incentiva, de qualquer forma, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, atividades relacionadas à prostituição ou, ainda, que caracterizem assédio moral ou sexual em suas atividades;

(xx) não existem, nesta data, contra a Securitizadora, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais, ou ao emprego de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, a atividades relacionadas à prostituição ou, ainda, que caracterizem assédio moral ou sexual;

(xxi) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;

(xxii) assegura a constituição do Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xxiii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que custodiados por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xxv) os Créditos Imobiliários, existirão, serão de propriedade da Securitizadora, não foram objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, estão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, de modo que não existem quaisquer impedimentos que possam obstar o pleno gozo e uso, pela Securitizadora, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados aos Créditos Imobiliários, conforme declaração prestada pela Devedora;



(xxvi) não há qualquer direito ou ação contra a Securitizadora ou qualquer acordo celebrado com relação às Notas Comerciais que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento das Notas Comerciais;

(xxvii) os Créditos Imobiliários destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI, conforme representados pelas CCI, e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(xxviii) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo dos Titulares de CRI; e

(xxix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

10.3. A Emissora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário, que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares de CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas se tornem total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN para atuar como 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.

11.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário que assina este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;



(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

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

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Securitizadora, Devedora e Avalista, uma vez que recebeu cópia eletrônica do Termo de Emissão assinado pelo Avalista, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento. A garantia fidejussória prestada pelo Avalista, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia e pode não ser suficiente para a cobertura da Emissão, sendo certa a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelo Avalista em favor de terceiros;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

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

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora ou com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora indicadas no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

11.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:



- (i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii)** solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos da Cláusula 12 abaixo;
- (xi)** comparecer às Assembleias Especiais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as



consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Securitizadora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, daquelas Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na *internet* as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na *internet* e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o preço unitário dos CRI;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, conforme previsto no presente Termo de Securitização e no Termo de Emissão;

(xx) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora (por meio do seu website), no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, 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 14.430;

(xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado; e

(xxii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

11.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 10.2 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, devendo buscar outros documentos que



possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

11.3.3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.35.9 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Notas Comerciais, pela Devedora, no Empreendimento Lastro até a liquidação dos CRI.

11.3.4. Os resultados da verificação prevista na Cláusula 11.3.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 11.3 acima.

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização. Serão devidas **(i)** parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido na data de assinatura deste Termo de Securitização, o qual poderá ser realizado sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas no dia 1 (um) do mesmo mês de assinatura deste Termo de Securitização dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário também decorrente, se exigido, de verificação da destinação da totalidade dos recursos da Emissão, ainda que tenha ocorrido o resgate total dos CRI ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que ocorrer por último. A remuneração do Agente Fiduciário 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série; e **(ii)** por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 02 de janeiro de 2027 e o segundo em 1º de julho de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até o semestre subsequente à utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item “ii” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. Sem prejuízo do disposto acima, caso a totalidade dos CRI seja resgatada



integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da emissão, será devido, na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nesta Cláusula, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidos ao Agente Fiduciário nos termos estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.4.1. A primeira parcela de honorários do item (i) acima será devida ainda que a operação não seja integralizada ou em até 60 (sessenta) dias contados da última disponibilização de documentos da Emissão, a título de estruturação e implantação (*abort fee*).

11.4.2. Em caso de **(i)** inadimplemento da Devedora de suas obrigações no âmbito da Emissão, **(ii)** pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os Titulares de CRI, **(iii)** necessidade de realização de qualquer tipo de reunião ou Assembleia Especial de Titulares de CRI, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a reunião ou assembleia, ou **(iv)** celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, bem como **(v)** trabalho dedicado para o atendimento a solicitações extraordinárias, incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam a Devedora, as garantias (ou lastro), os garantidores ou devedores das garantias e verificação de contas bancárias vinculadas, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 700,00 (setecentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora, do relatório de horas, com o valor mínimo para o qual não será necessário a emissão do respectivo relatório de horas correspondente a 24 (vinte e quatro) horas-homem por mês durante o período em que o CRI, a Devedora ou os trabalhos extraordinários permanecerem na situação descrita, por instrumento de alteração da Emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na tarefa e do valor relativo ao tempo.

11.4.3. Os valores indicados nas Cláusulas 11.4 e 11.4.2 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir



sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.4. O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que cabível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.

11.4.5. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1,00% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

11.4.6. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data deste Termo de Securitização, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

11.4.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, os quais permanecem sendo devidos pelo Patrimônio Separado e, consequentemente, pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, à Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas



hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria 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, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores **(viii)** 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; e **(ix)** custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.8. O crédito do Agente Fiduciário por seus honorários e despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores 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 na Conta Centralizadora para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.4.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados nos termos acima previstos, conforme o caso.

11.4.10. Observado o estabelecido nas cláusulas 11.4.1 e demais seguintes acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos Titulares de CRI e do Agente Fiduciário no exercício de sua função são devidas pelo Patrimônio Separado e, conseqüentemente, pela Devedora, mas deverão ser previamente adiantadas pelos Titulares de CRI, e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente



Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência e indenizações em ações judiciais ou arbitrais não serão suportadas, em nenhuma hipótese, pelo Agente Fiduciário, e serão suportadas pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, os quais deverão adiantar o pagamento da remuneração e das despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese do Patrimônio Separado permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, as quais permanecerão sendo devidas pelo Patrimônio Separado até o resgate dos CRI, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função.

11.4.11. Observado o estabelecido nas cláusulas 11.4.1 e demais seguintes acima, no caso de inadimplemento da Devedora, ou no vencimento antecipado dos CRI sem o seu resgate, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário até o seu resgate e o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora com os Titulares de CRI e com o Agente Fiduciário, bem como até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário ou da Emissora e o registro de extinção da garantia e o encerramento da atuação do Agente Fiduciário nas atividades inerentes à sua função, permanecem sendo devidas pelo Patrimônio Separado, e consequentemente pela Devedora, mas deverão ser adiantadas pelos Titulares de CRI e acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRI, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRI e preferirá aos CRI na ordem de pagamento.

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

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

11.7. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.5 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.8. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:



- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 acima.

11.9. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.10. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3.

11.11. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.

11.12. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o **Anexo VI** contém descrição das emissões de valores mobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.

11.13. Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante, foi contratada exclusivamente a critério da Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador de serviços que vier a substituí-la;

11.14. Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

11.15. Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

11.16. Auditor Independente Do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.



11.17. Contador do Patrimônio Separado. O Contador do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para a elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador de serviços que vier a substituí-lo.

11.18. Substituição dos Prestadores de Serviço. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, o Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, o Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

11.18.1. Nos casos previstos na Cláusula 11.18 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante, o Auditor Independente do Patrimônio Separado e/ou o Contador do Patrimônio Separado, conforme o caso, devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da



Instituição Custodiante, do Banco Liquidante, do Auditor Independente do Patrimônio Separado ou do Contador do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

11.18.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

11.18.3. A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

12. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

12.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia poderá ser realizada conjuntamente em virtude de interesse referente à totalidade dos CRI ou separadamente quando se tratar de interesse dos titulares de CRI de uma determinada Série, nos termos abaixo:

12.1.1. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(i)** alterações nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(a)** Valor Nominal Unitário dos CRI; **(b)** Remuneração dos CRI da respectiva Série, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série; **(c)** Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série; **(d)** resgate antecipado dos CRI e/ou amortização extraordinária dos CRI da respectiva Série; ou **(e)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e **(ii)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI Seniores ou Assembleia Especial de Titulares de CRI Subordinados, conforme o caso, será realizada separadamente entre as Séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, observado o disposto na Cláusula 12.1.2 abaixo.

12.1.2. Tendo em vista que os Titulares de CRI Subordinados são partes relacionadas da Devedora e do Avalista, quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na Cláusula 12.1.1. acima, incluindo, mas não se limitando, a **(i)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação à renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos dos Titulares de CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Devedora, do Avalista e/ou da Emissora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(ii)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(iii)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previstos nesta



Cláusula 12; **(iv)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(v)** obrigações do Agente Fiduciário; **(vi)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(vii)** quaisquer alterações na Subordinação ou na Ordem de Alocação dos Recursos; **(viii)** quaisquer alterações no Aval; ou **(ix)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, será realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI Seniores, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação apenas em relação aos CRI Seniores, observado o disposto na Cláusula 12.14 abaixo. Não obstante, caso a única série de CRI vigente seja a Série Subordinada, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada entre os Titulares de CRI Subordinados, sendo computados os quóruns de convocação, instalação e deliberação exclusivamente em relação aos CRI Subordinados.

12.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão de Titulares de CRI, deliberar sobre:

- (i)** as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii)** alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii)** destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv)** qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado; e
- (v)** nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI; **(b)** a dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

12.2.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI.



12.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso.

12.4. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado podem ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI por culpa ou dolo da Emissora;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (v) Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe à Emissora ou ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 9.7 acima; ou
- (vi) Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.5. Observado o disposto nas Cláusulas 12.1.1 e 12.1.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI, conjunta ou de cada uma das Séries, sempre que a Emissora precisar se manifestar ou exercer seus direitos estabelecidos no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das Séries, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá se manifestar e/ou exercer seus direitos.

12.5.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI, conjunta ou de cada uma das Séries, mencionada nesta Cláusula 12 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Termo de Emissão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 12.7 abaixo.



12.5.2. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das Séries, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI em conjunto, ou de cada uma das Séries, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, observada a Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

12.5.4. Os dispostos nas Cláusulas 12.5.2 e 12.5.3 acima não incluem as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

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

12.7. Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser disponibilizada pela Securitizadora no seu *website*, que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Especiais seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 e na Cláusula 12.2(i) acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tais divulgações serão realizadas na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://exessecuritizadora.com.br/>).



12.8. A presença da totalidade dos Titulares de CRI da respectiva Série supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI referido na Cláusula 12.7 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

12.9. Quando a convocação for requerida por Titulares de CRI, a solicitação deverá ser dirigida à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da solicitação, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

12.10. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

12.11. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

12.12. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

12.13. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações



detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.14. Caso as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do §5º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.15. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações, para as Assembleias Especiais de Titulares de CRI Seniores ou para as Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tratem de temas em conjunto para cada Série. Cada CRI Subordinado corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações, para as Assembleias Especiais de Titulares de CRI Subordinados ou para as Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tratem de temas em conjunto para cada Série, observado o disposto nas Cláusulas 12.1.1 e 12.1.2 acima.

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

12.17. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.18. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação presentes; ou **(iii)** à pessoa designada pela CVM.

12.19. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

- (i)** os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.20. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 12.19 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60, **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.19 acima; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da



maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

12.21. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização e observado o disposto nas Cláusulas 12.1.1 e 12.1.2 acima e os demais termos e condições abaixo para deliberações a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado das Notas Comerciais e da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), as deliberações em Assembleias de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de **(i)** Titulares de CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva Série, conforme o caso, que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva Série, conforme o caso, em primeira convocação; ou **(ii)** Titulares de CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva Série, conforme o caso, que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em conjunto ou da respectiva Série, conforme o caso, desde que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva Série, em segunda convocação.

12.21.1. Vencimento Antecipado: Observado o disposto nas Cláusulas 12.1.1 e 12.1.2, a orientação de voto da Emissora no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, dependerá de aprovação de **(i)** Titulares de CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso que representem no 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva Série, conforme o caso, em primeira convocação; ou **(ii)** Titulares dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva Série, conforme o caso que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva Série, conforme o caso presentes, desde que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação, conforme o caso, observado que **(1)** caso Titulares dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso representando tal quórum votem pela não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais; e **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

12.21.2. Waiver: Observado o disposto nas Cláusulas 12.1.1 e 12.1.2, a orientação de voto da Emissora no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação de **(i)** Titulares dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso, em primeira



convocação; ou **(ii)** Titulares dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso presentes, desde que representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação, sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração neste instrumento e/ou demais Documentos da Operação exclusivamente em decorrência da renúncia temporária (*waiver*) acima mencionada, tal alteração poderá ser realizada com base nos quóruns aqui mencionados.

12.21.3. Qualificado: Observado o disposto nas Cláusulas 12.1.1 e 12.1.2, as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem **(i)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(ii)** a alteração da data de vencimento dos CRI, **(iii)** alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado (exceto para os casos mencionados nas Cláusulas 12.21.1 e 12.21.2, os quais seguirão os quóruns indicados nas respectivas cláusulas), Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária dos CRI, **(iv)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou **(v)** criação de qualquer evento de repactuação dos CRI, dependerão de aprovação de **(a)** Titulares dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação; ou **(ii)** Titulares dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso que representem no mínimo 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em conjunto ou da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação.

12.22. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

12.23. Enquanto houver CRI da Série Sênior em Circulação, os Titulares de CRI da Série Subordinada não terão direito de voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo certo que os CRI da Série Subordinada não serão computados para fins de apuração de quórum de instalação e de deliberação das referidas Assembleias Especiais de Titulares de CRI. A restrição de voto prevista nesta Cláusula deixará de ser aplicável a partir da data em que todos os CRI da Série Sênior tenham sido integralmente resgatados, amortizados ou liquidados, hipótese em que os Titulares de CRI da Série Subordinada passarão a exercer todos os direitos de voto previstos neste Termo de Securitização, observados os quóruns e demais condições aqui estabelecidos.

13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO



13.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) insolvência da Emissora; ou
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado

13.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência de qualquer dos fatos da Cláusula 13.1 acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, contados da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada na forma estabelecida na Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

13.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com presença de qualquer número de Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será da maioria dos presentes, desde que corresponda a, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração ultimada com a nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

13.4. Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos



eventuais recursos da Conta Centralizadora, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos das Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

14. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDOS DE DESPESAS

14.1. Correrão por conta do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Notas Comerciais e com a estruturação e execução das Notas Comerciais e da operação de securitização dos CRI, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador das Notas Comerciais, do Escriturador dos CRI, do Banco Liquidante dos CRI, da Instituição Custodiante, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e à operação de securitização dos CRI.

14.2. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas") **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo VII** deste Termo de Securitização serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Devedora, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos desta Cláusula 14.

14.2.1. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora da seguinte forma: uma remuneração adicional, única por evento, equivalente a: **(i)** R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias especiais dos Titulares de CRI; **(ii)** R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, devidos adicional e cumulativamente à remuneração mensal da Securitizadora pela



gestão fiduciária e administração dos CRI, no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação. Esses valores serão corrigidos a partir da data de emissão dos CRI e reajustados pelo IPCA/IBGE.

14.2.2. Despesas adicionais. Quaisquer despesas não mencionadas nesta Cláusula 14, desde que comprovadas e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas diretamente pela Devedora, às suas exclusivas expensas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste inciso “(i)”; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como quaisquer outras despesas indispensáveis para realização de Assembleias Especiais.

14.2.3. Tributos das Despesas. As Despesas pagas nos termos desta Cláusula 14, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2.4. Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo), quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional, única por evento, equivalente a: **(i)** R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI; e **(ii)** R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, devidos adicional e cumulativamente à remuneração mensal da Securitizadora pela gestão fiduciária e administração dos CRI, no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação.



14.2.5. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI e das Notas Comerciais, tais como datas de pagamento, remuneração, garantias, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; e **(ii)** às ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já programados ou previstos nos Documentos da Operação.

14.3. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na primeira Data de Integralização, um montante de R\$ 130.953,13 (cento e trinta mil, novecentos e cinquenta e três reais e treze centavos) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI (“Fundo de Despesas”). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

14.3.1. O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R\$ 98.214,85 (noventa e oito mil, duzentos e quatorze reais e oitenta e cinco centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Devedora. Nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

14.3.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

14.3.3. Saldo Remanescente do Fundo de Despesas. Após a integral quitação dos CRI, o saldo remanescente do Fundo de Despesas e seus respectivos rendimentos deverão



ser transferidos à Devedora, na conta indicada na Cláusula 7.7.3 do Termo de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de quitação integral dos CRI.

14.4. Insuficiência de Recursos para pagamento de Despesas. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas nos termos da Cláusula 14 e seguintes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido.

14.4.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, 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 de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.4.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos deste 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 dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 14 abaixo, que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

14.4.3. Conforme previsto no Termo de Securitização, 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.

14.4.4. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

14.5. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

15. ORDEM DE PAGAMENTOS



15.1. A Securitizadora deverá observar o disposto na presente Cláusula para alocação dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, em todo Dia Útil ("Ordem de Alocação de Recursos"):

- (i) pagamento das Despesas, se for o caso;
- (ii) constituição ou recomposição, conforme o caso, do Fundo de Despesas;
- (iii) pagamento de multa e juros moratórios dos CRI Seniores, caso existam;
- (iv) pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI Seniores, inclusive a título de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Seniores, caso sejam realizados;
- (v) pagamento de multa e juros moratórios dos CRI Subordinados, caso existam; e
- (vi) pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI Subordinados, inclusive a título de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Subordinados, caso sejam realizados.

16. COMUNICAÇÕES

16.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser realizadas por escrito, preferencialmente por correio eletrônico e encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

- (i) se para a Emissora:

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500

São Paulo / SP

At.: Departamento Jurídico / Departamento de Gestão

E-mail: juridico@exes.com.br / gestaosec@exes.com.br

se para o Agente Fiduciário:

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775.003 - Rio de Janeiro – RJ

At.: Juarez Dias Costa

Tel.: (21) 2490-4305

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br



17. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

17.2. As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

17.3. 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.

17.4. Tributação. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos mencionados abaixo:

17.5. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas na presente Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda ("IR"), eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

17.6. IRRF e CSLL.

17.6.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo de investimento gerador dos rendimentos tributáveis que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720



(setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033/04, e artigo 65 da Lei 8.981/95). Esses prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

17.6.2. 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, seguradora, entidade de previdência privada, sociedade de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.6.3. Pessoas Físicas: Desde 1º de janeiro de 2005, os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI (artigo 3º, II, da Lei 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

17.6.4. Entidades Imunes e Isentas: Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora, conforme modelo do Anexo III da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065/95).

17.6.5. Pessoas Jurídicas não Financeiras: O IRRF retido, às alíquotas regressivas e forma de apuração descritas acima, pago por investidores que se configurem pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95 e artigo 70, I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. Atualmente, 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) pelo número dos meses do respectivo período de apuração (artigo 3º da Lei 9.249/95); a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.6.6. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros: As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754/23) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei 8.668/93, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo



investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/95, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053/04).

17.6.6.1. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme artigo 3º, incisos I e II, da Lei nº 7.689/88, incluído pela Lei nº 14.183/21.

17.6.7. Investidores Residentes, Domiciliados ou com sede no Exterior: Em regra, aplica-se aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior o mesmo tratamento tributário atribuído aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil, nos moldes do artigo 78 da Lei 8.981/95. Nesse sentido, de acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, estão atualmente isentos de IRRF.

17.6.7.1. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/24 e que não sejam residentes de país ou jurisdição com tributação favorecida, a tributação incidente sobre os rendimentos por eles auferidos compreende Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), conforme artigo 81 da Lei 8.981/95 c/c artigo 11 da Lei 9.249/95 e artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49/01).

17.6.7.2. Em observância à legislação em vigor, para os fins deste Termo, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% (dezessete por cento), para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de



transparência fiscal nos termos da Instrução Normativa nº 1.530/2014; e/ou (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24-A da Lei 9.430/96, em vigor com a redação dada pela Lei 14.596/23. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/10, alterada pela Instrução Normativa RFB nº 2265/25, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

17.7. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF.

17.7.1. IOF/Câmbio: De acordo com a regra geral aplicável, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/2024), 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306/07, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

17.7.2. IOF/Títulos: As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

17.8. Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

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

17.8.2. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426/2015, estão sujeitos à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica



(artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas.

17.8.3. As contribuições do PIS e da COFINS serão descontinuadas a partir de 1º de janeiro de 2027, com a entrada em vigor da Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”) em nível federal e o ICMS e ISS serão descontinuados a partir de 1º de janeiro de 2033, com a entrada em vigor do Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) em nível estadual e municipal.

17.8.4. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas e não residentes, não há incidência dos referidos tributos.

17.8.5. Reforma de Tributos Indiretos. Conforme exposto anteriormente, a promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 (“EC 132/23”), instituiu uma ampla reforma da tributação indireta, prevendo a substituição de tributos federais, estaduais e municipais pela CBS, pelo IBS e pelo Imposto Seletivo (“IS”). A EC nº 132/23 estabelece um período de transição que se estenderá até 2033, ao final do qual ocorrerá a substituição integral dos tributos atualmente vigentes pelos novos tributos instituídos. Durante essa fase transitória, os tributos existentes coexistirão com a CBS, o IBS e o IS, possibilitando a adaptação gradual do sistema tributário e dos contribuintes ao novo modelo. Nesse contexto, a publicação da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 (“LC nº 214/25”), representou a regulamentação da instituição da CBS, do IBS e do IS, conferindo suporte normativo ao processo de implementação do novo regime tributário.

17.8.6. O acompanhamento de discussões legislativas atinentes à LCP 214/25 e/ou de outros projetos de lei que possam eventualmente impactar os investimentos em CRI é recomendado.

17.9. A Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, exceto caso imputável à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observado a cláusula 6.1.2.1 deste Termo de Securitização.

18. PUBLICIDADE

18.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, quando assim obrigar a regulamentação aplicável, serão realizados mediante publicação de edital no site da Securitizadora, qual seja: <https://exessecuritizadora.com.br/>.



18.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

18.3. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60, respectivamente.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

19.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

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

19.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 19.8.1 abaixo.

19.7. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.



19.8. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a subscrição dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 12 acima.

19.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) ao (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

19.8.2. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 19.8.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

19.9. O Agente Fiduciário não será responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.10. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

19.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

19.11.1. Observado o disposto na Cláusula 19.11 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.



19.12. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações.

19.13. A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

19.14. Nos termos do parágrafo 3º do artigo 37 da Resolução CVM 60, os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

19.15. As Partes declaram, nesta data, que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

19.16. O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

19.17. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

19.18. Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil,



nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.19. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Contrato poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil.

20. FATORES DE RISCO

20.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora e ao Avalista e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e sobre a Devedora e ao Avalista. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

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

20.3. 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 Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre o Avalista, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora ou da Devedora ou do Avalista, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o



contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula 20 como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco dos CRI e da Oferta

Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários.

Decisões judiciais, novas resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional ("CMN"), decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente as regras tributárias, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI, inclusive em decorrência da criação ou elevação de alíquotas do imposto de renda sobre os CRI.

O CMN publicou as Resoluções nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, nº 5.121, de 1º de março de 2024, e nº 5.212, de 22 de maio de 2025, que estabeleceram critérios mais rigorosos para os tipos de lastro admitidos na emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a vigorar na data de suas respectivas publicações, produzindo impacto imediato no setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como tais normas são recentes e ainda não há entendimento consolidado no mercado acerca de sua interpretação e aplicação prática, é possível que venham a ser editadas regulamentações complementares ou que surjam interpretações divergentes sobre as possibilidades de lastro admitidas para a emissão de CRI. Esse cenário pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e sobre a eficácia dos seus documentos, podendo, inclusive, comprometer a capacidade de os Créditos Imobiliários lastrearem os CRI, o que afetaria de forma negativa os CRI e, consequentemente, os respectivos titulares.

Além disso, eventuais novas normas poderão reduzir o volume de emissões desses títulos e, consequentemente, afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar sua venda ou até mesmo não conseguir realizá-la, o que pode resultar em prejuízo financeiro. Não é possível prever se, quando ou em que medida tais eventos poderão ocorrer. Dessa forma, não há garantia de que, durante a vigência dos CRI, não venham a ser editadas novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de outros órgãos reguladores, no Brasil ou no exterior, sendo certo que eventuais mudanças ou atualizações legais ou regulatórias podem afetar, também, a liquidez ou quaisquer características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI para pessoas físicas ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo.



De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Considerando este ponto, a Devedora será responsável por todos os tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais, de modo que **(i)** referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção; ou **(ii)** seja realizado *Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos*, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI por conta do *Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos*, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos em razão do resgate antecipado dos CRI, em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão sofrer, ainda, prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos ser reduzido. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário.

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta, em geral, baixa liquidez, não havendo garantia de que existirá, no futuro, um mercado ativo para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores caso decidam pelo desinvestimento. Não se assegura, portanto, que os Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus títulos no mercado secundário, seja pelo preço desejado, seja quando pretendam fazê-lo, podendo eventual alienação resultar em perdas financeiras. Dessa forma, o investimento em CRI não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, devendo o investidor estar preparado para manter sua posição até a data de vencimento dos títulos.

Inicialmente, a negociação dos CRI será restrita a Investidores Profissionais. Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM nº 160, os CRI Seniores poderão ser negociados com investidores qualificados após transcorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. Essas restrições de negociação podem impactar negativamente a liquidez dos CRI Seniores, afetar seu



valor de mercado e gerar dificuldades para a alienação, pelos investidores, dos títulos de sua titularidade.

Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: **(i)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e **(ii)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Inexistência de classificação de risco dos CRI

A ausência de relatório de classificação de risco para os CRI pode gerar dificuldades adicionais para sua negociação no mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear em *rating* para avaliar a condição financeira, o desempenho da Devedora ou da Avalista, bem como as suas capacidades de cumprir as obrigações previstas nos Documentos da Operação, o que pode afetar a percepção de risco e, consequentemente, o recebimento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

Além disso, determinados investidores relevantes no mercado de capitais brasileiro — como entidades de previdência complementar, entre outros — estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos à existência de classificações de risco mínimas. A inexistência de *rating* poderá, portanto, impedir que esses investidores adquiram os CRI, reduzindo a base potencial de investidores.

Diante disso, a ausência de classificação de risco pode impactar negativamente a liquidez dos CRI Seniores, afetar seu valor de mercado e gerar dificuldades para sua alienação pelos investidores.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não



atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI Seniores, conforme aplicável, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas pelo Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual comunicação de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora, a Avalista e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta, o que pode afetar negativamente os investidores que aderirem à Oferta.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 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. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de 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 e com decisão transitado em julgado nesse sentido. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de 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 de CRI. Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Emissora era R\$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais), montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI.



Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

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

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do valor nominal unitário dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de 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 quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão de crédito representado pelas Notas Comerciais foi baseada na análise das informações da Devedora, do Avalista e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora e do Avalista, sendo certo que sua deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares de CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora, do Avalista e de seus respectivos setores de atuação.

Riscos relacionados à possibilidade de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária e/ou Oferta de Resgate dos CRI e resgate antecipado das Notas Comerciais

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora poderá proceder com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério. Há previsão de Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais nos termos e condições previstos no Termo de Emissão; **(ii)** caso ocorra declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(iii)** na hipótese de Evento de Indisponibilidade da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI ou Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, sem a definição de novo parâmetro de remuneração em substituição à Taxa DI; **(iv)** no caso de aceite pela totalidade dos Titulares de CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e/ou **(v)** no caso de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento de Retenção de Tributos.



Ainda, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais mediante pagamento do valor da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, observado que, exclusivamente com relação à amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais da Segunda Série, esta somente poderá ocorrer após a quitação integral das Notas Comerciais da Primeira Série, observados os prazos, termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão. Consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, observados os prazos, termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI ou amortização extraordinária facultativa dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Nessa hipótese, os Titulares de CRI poderão sofrer, ainda, prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos ser reduzido, uma vez que a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início do ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI no mercado secundário.

Risco associado à deterioração das condições financeiras da Devedora e/ou da Avalista em razão de mudanças no cenário macroeconômico, inclusive decorrentes de guerras, pandemias e eventos geopolíticos

As condições macroeconômicas do Brasil podem ser afetadas por diversos fatores, tais como a flutuação das taxas de juros, do câmbio ou dos níveis de inflação, bem como das medidas do governo para atenuar tais efeitos, e instabilidade política local e internacional. Nesses casos, um aumento dos índices de inflação pode fazer com que a Devedora e/ou a Avalista sejam incapazes de repassar tais custos a seus clientes, deteriorando suas margens, bem como eventual aumento da taxa de juros pode afetar as suas despesas financeiras e resultado financeiro. A economia local pode sofrer impactos, ainda, decorrentes de eventos negativos



nas economias de outros países, especialmente os Estados Unidos, os países da União Europeia e a China, que atualmente detêm grande influência sobre a economia global. Em caso de crises financeiras ou desaceleração da economia desses países, a economia brasileira pode ser negativamente afetada, impactando os resultados operacionais da Devedora e/ou da Avalista.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e seu desempenho. O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, os quais são produzidos em larga escala pela Rússia e importados pelos países União Europeia. De forma semelhante, o conflito entre Israel e o grupo armado Hamas, iniciado no segundo semestre de 2023, elevou a tensão no Oriente Médio, levando instabilidade política à região, que abriga grandes produtores de petróleo. Desde a deflagração de tais conflitos, elevou-se o nível de incerteza em relação à estabilidade política e econômica dos países envolvidos e de outros indiretamente interessados, especialmente os Estados Unidos e países da União Europeia. A existência de conflitos armados e a percepção de sua ocorrência ser iminente podem causar pressões inflacionárias sobre a economia global, gerando pressão inflacionária e incerteza sobre as economias dos países envolvidos e de terceiros que transacionam com eles, o que pode desacelerar a economia brasileira e afetar adversa e materialmente a Companhia.

Por fim, a deflagração pandemias, epidemias, endemias e surtos de doenças também podem gerar efeitos negativos sobre as condições macroeconômicas locais e/ou globais, tal como ocorrido durante a pandemia de Covid-19, na qual foi observada a redução da atividade econômica no mundo e gerou efeitos sobre as economias perduraram posteriormente.

Em qualquer cenário, caso a administração da Devedora e/ou da Avalista não sejam capazes de reagir às mudanças macroeconômicas no tempo e da forma adequados, sua condição financeira e solvência podem ser deterioradas, gerando maior dificuldade para cumprir suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais e, conseqüentemente, afetando os Titulares dos CRI.

Riscos de potencial conflito de interesse

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômicos podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Avalista, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora, com a Devedora e/ou com a Avalista. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora, a Avalista e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seu grupo econômico pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora



ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista nas Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Caso a Emissora seja declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Inadimplemento ou Descaracterização das Notas Comerciais que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão e os recursos, captados pela Devedora através do Termo de Emissão devem ser empregados nos termos da Destinação dos Recursos. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora. Adicionalmente, não há como garantir que não ocorrerá a descaracterização da finalidade das Notas Comerciais, por conseguinte, do regime jurídico e tributário aplicável ao lastro dos CRI, em decorrência da qual, medidas punitivas poderão ser aplicadas, dentre as quais se destacam a cobrança de tributos, encargos, custos ou multas, que incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, sobre as Notas Comerciais, os CRI ou, ainda, a cobrança de qualquer outra despesa, custo ou encargo, a qualquer título e sob qualquer forma, relacionados às Notas Comerciais, inclusive despesas processuais e honorários advocatícios dispendidos em tal ocasião. Tais eventos poderão impactar adversamente o retorno dos investimentos realizados pelos Titulares de CRI, gerando perdas aos investidores.

Risco de existência, constituição e suficiência do Aval.



Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução do Aval. O processo de excussão do Aval, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle da Securitizadora, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor das Notas Comerciais. Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora e pela Avalista no âmbito das Notas Comerciais, não há como assegurar o sucesso na excussão do Aval, ou que o produto da excussão do Aval será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização do Aval, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

A honra do Aval pela Avalista pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pela Avalista em favor de terceiros.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pela Avalista em favor de terceiros incluindo, mas não se limitando, a credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval outorgada pela Avalista no Termo de Emissão pode afetar a capacidade da Avalista de honrar suas obrigações no âmbito da Oferta, não sendo possível garantir que, em eventual excussão do Aval, a Avalista terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado do Imóvel.

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado brasileiro e terá escopo limitado. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes aos Imóveis que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

Risco da originação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que devem atender determinados critérios legais, e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização das Notas Comerciais (inclusive pela impossibilidade de assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Devedora sobre sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes das Notas Comerciais), de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição das Notas Comerciais e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo



de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

Risco de utilização do sistema de assinatura digital e da formalização dos Documentos da Operação e dos Documentos Comprobatórios

Os documentos da Emissão foram e/ou serão assinados através de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. A validade da formalização dos documentos por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que referidos documentos serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Consequentemente, os Investidores poderão ser impactados financeiramente caso os documentos da Emissão não sejam reconhecidos como títulos executivos extrajudiciais.

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Risco de Operação Estruturada



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 desta Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, caso necessário o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados. É possível que a Devedora venha alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares de CRI terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto significativo e adverso em seu investimento.

Risco de Concentração de Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração das Notas Comerciais. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, resultando em perdas para os investidores.



O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado dos CRI, constituídos em favor dos Titulares dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá dos adimplementos das Notas Comerciais pela Devedora, conforme aplicável, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança, judicial ou extrajudicial, dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso de os procedimentos de cobrança, judicial ou extrajudicial, terem um resultado positivo, não há garantia que será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

Em caso de inadimplemento da Devedora, a Securitizadora ou, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

Os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a execução dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, por perda de qualquer dos Documentos Comprobatórios ou por alegações de vícios na elaboração e formalização dos documentos e originação dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou por terceiros. Quaisquer dos fatores descritos acima poderão impactar adversamente a execução dos Créditos Imobiliários e consequentemente o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora



Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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 investidores dos CRI.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o preço da emissão dos CRI Seniores é único e, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado e de forma igualitária à totalidade dos CRI Seniores e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais da Primeira Série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a **(i)** alteração material na curva de juros DI, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; ou **(ii)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre a liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual



liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Notas Comerciais, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito, o que pode resultar em perdas aos investidores.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários nas Contas do Patrimônio Separado. A operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI depende da participação de terceiros, como o banco depositário e a B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, poderá impactar o recebimento tempestivo dos valores devidos pelos Titulares de CRI e acarretará prejuízos para os titulares dos CRI, uma vez que a Securitizadora não é responsável por encargos moratórios decorrentes de atrasos e/ou falhas operacionais de terceiros.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI da respectiva Série e a Devedora, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada, em primeira convocação, dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da publicação do edital de segunda convocação.

Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI.

Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas



Comerciais com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial, utilizando como novo índice da Remuneração a última Taxa DI divulgada até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do spread e do percentual sobre ela incidentes, durante o período de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento do resgate das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma deste Termo de Securitização.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI. Adicionalmente, referida substituição poderá criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento das Notas Comerciais pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pelo Custodiante

A Instituição Custodiante será responsável por receber e guardar as vias originais do Termo de Emissão e do Termo de Emissão de CCI, como depositário fiel, em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Na prestação de seus serviços, a Instituição Custodiante deverá diligenciar para que os documentos mencionados sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e conservação. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação



aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora, da Avalista e da Securitizadora, e não englobou, entre outros, a auditoria do imóvel relacionado à destinação dos recursos da Emissão. Tal auditoria está restrita à análise de aspectos societários da Devedora, da Avalista e da Securitizadora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Emissora, da Devedora, da Avalista e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, **incluindo eventuais riscos ou passivos associados ao imóvel vinculado à operação**, e poderão existir riscos ou passivos envolvendo a Devedora, a Avalista e a Securitizadora não compreendidos e/ou não analisados que podem impactar negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Avalista e, consequentemente, o investimento nos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

As obrigações da Devedora e da Avalista constantes do Termo de Emissão estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado

O Termo de Emissão e o Termo de Securitização estabelecem hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das Notas Comerciais e consequentemente o resgate antecipado dos CRI. Não há garantias de que a Devedora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações e, consequentemente, que a Emissora realize o pagamento dos CRI. Ademais, a ocorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais de suas obrigações poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro.

Adicionalmente, mesmo que os investidores recebam os valores devidos em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais e consequente resgate antecipado dos CRI, não há qualquer garantia de que existirão, no momento do vencimento antecipado, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidadas apenas na data de seu vencimento. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro.

Risco de Fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da



informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar de maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela comunhão dos titulares de CRI, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá impactar o timing de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares de CRI para deliberação.

O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em valores mobiliários brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos deste país que podem afetar a capacidade dos emissores destes valores mobiliários de cumprir com suas obrigações. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Devedora, e consequentemente, impactar no preço dos CRI. Qualquer redução da liquidez dos CRI poderá afetar a capacidade do investidor em vendê-los ao preço e tempo desejados.

Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento



Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e impactar adversamente os investidores.

Reconhecimento de Credores Privilegiados em observância à Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

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

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI.

Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI

A Remuneração dos CRI será realizada com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de



cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro dos Titulares de CRI comparado àquele que seria obtido caso fosse utilizada a Taxa DI da data do cálculo, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI.

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais, sendo que, a despeito de a Oferta estar sujeita ao registro perante a ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, não é objeto de análise prévia junto à ANBIMA.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Avalista, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Avalista e da Emissora.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora, da Devedora e da Avalista no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da Avalista são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. Contudo, as informações da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, o auditor independente não fez uma verificação com relação à consistência das informações financeiras constantes deste Termo de Securitização e dos demais documentos da Oferta com as informações financeiras presentes nas demonstrações financeiras das referidas entidades, de forma que tais informações podem apresentar inconsistências que impactem adversamente a decisão de investimento dos Investidores. Adicionalmente, as informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes deste Termo de Securitização podem não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Riscos relacionados à Emissora

Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI



Parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, recentemente alterada pela MP 1.303, que aumentou de zero para 5% a alíquota do imposto de renda incidente sobre os rendimentos produzidos por diversos títulos e valores mobiliários, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários. A majoração de alíquota aplica-se para rendimentos produzidos por títulos emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025, e a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários poderá diminuir, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora,



na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Crescimento da Emissora e seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros 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 consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Principais riscos relacionados à Devedora e à Avalista

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora e à Avalista podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora e da Avalista. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora ou na Avalista, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora e da Avalista de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação.

As atividades das empresas dos setores de shopping center e imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de



determinados empreendimentos, de modo a afetar negativamente os resultados da Devedora e da Avalista

As atividades da Devedora e da Avalista estão sujeitas às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, habite-se, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, locação, condomínio, proteção ao consumidor, saúde e higiene, tributação, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. A Devedora e a Avalista são obrigadas a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver e operar seus shopping centers e empreendimentos. Ainda, a Devedora e a Avalista não podem assegurar que serão capazes de obter as autorizações e licenças necessárias ou suas respectivas renovações tempestivamente. A falta ou o atraso na obtenção ou renovação de uma dessas autorizações ou licenças em tempo hábil ou a violação ou o não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, podem gerar sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo e atraso de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, que poderão afetar adversamente a Devedora e a Avalista.

Adicionalmente, os *players* dos setores de shopping centers e imobiliário estão sujeitos ao aumento de alíquotas existentes, à criação de novos tributos e à modificação do regime de tributação. Em particular, a Devedora e a Avalista estão sujeitas a mudanças na interpretação por autoridades fiscais da aplicabilidade sobre seus negócios e operações de tributos e regimes de tributação, que podem as afetar adversamente. Tais mudanças podem afetar a tributação e possíveis benefícios tributários decorrentes da distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio.

A natureza dos negócios é sensível a fortes intervenções governamentais ou legislativas que podem restringir as atividades comerciais de um shopping center ou propriedade para locação, tais como: **(i)** proibição de cobrança de estacionamento, **(ii)** aumento excessivo das alíquotas do IPTU ou de cobranças relacionadas ao aforamento de imóveis de propriedade da Devedora e da Avalista e **(iii)** edição de novas normas e de legislação proibitiva de determinadas cláusulas contratuais acordadas com os locatários.

Adicionalmente, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas, adotar ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode obrigar as empresas do setor que a Devedora e a Avalista atuam a gastar recursos adicionais para se adequar a estas novas regras ou interpretações ou a abdicar de receitas e benefícios. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor e ter um efeito adverso sobre os resultados da Devedora e da Avalista, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.



Quedas no volume de vendas dos lojistas do Shopping Pátio Batel devido a movimentos sociais, greves, passeatas, aglomerações, paralisações e/ou realizações de grandes eventos podem afetar adversamente os negócios e resultados de operações da Devedora e da Avalista

O desempenho do Shopping Pátio Batel e dos demais shoppings da Avalista estão relacionados com o fluxo de consumidores e a capacidade dos lojistas de gerar vendas, os quais podem ser adversamente afetados por fatores externos, tais como movimentos sociais, passeatas, aglomerações, greves, paralisações e/ou realizações de grandes eventos os quais **(i)** dificultem o acesso dos consumidores ao Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista e/ou **(ii)** restrinjam o deslocamento e abastecimento de mercadorias para o Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista.

Exemplos de fatores externos incluem **(i)** as manifestações sociais relacionadas ao impeachment da presidente da república ocorridas entre os anos de 2015 e 2016, **(ii)** a greve dos caminhoneiros autônomos com extensão nacional em maio de 2018, **(iii)** as realizações da Copa do Mundo de Futebol que ocorrem tradicionalmente de quatro em quatro anos; e **(iv)** a pandemia de COVID-19.

Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode refletir em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos shopping centers e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora e da Avalista, tendo em vista que grande parte de suas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus *shopping centers*, impactando negativamente a capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Risco de crédito e de deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou da Avalista

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pela Avalista, das Notas Comerciais, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Avalista, a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou pela Avalista e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico.

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou da Avalista em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.



É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que, caso se materializem, venham a reduzir de forma relevante a capacidade de fazer frente às obrigações assumidas nas Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados a Procedimentos Judiciais, Administrativos e Arbitrais

A Devedora e a Avalista figuram como partes em diversos procedimentos e processos administrativos, judiciais e arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, entre outras, envolvendo montantes significativos e podem, ainda, se envolver futuramente em novos processos e procedimentos cujos valores envolvidos também sejam relevantes.

As discussões acima referidas podem implicar em custos não previstos para defesa e constituição de provisões que podem afetar seus resultados financeiros, bem como, em determinados casos, impactar a reputação da Devedora e da Avalista mesmo antes do desfecho da discussão. Não é possível prever os resultados de tais processos, que podem ser desfavoráveis aos seus interesses. Considerando que a Devedora e a Avalista constituem provisões contábeis apenas para processos com probabilidade de perda provável, não é possível garantir que terá provisões para cobrir total ou parcialmente as perdas decorrentes de seus procedimentos. Decisões desfavoráveis podem impactar de forma adversa e relevante a condução dos negócios, a continuidade das atividades, a situação financeira e patrimonial e a reputação da Devedora e da Avalista. A materialização de tais riscos poderá impactar de forma relevante e adversa a capacidade da Devedora e da Avalista de cumprirem com suas respectivas obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Efeitos adversos na situação econômico-financeira da Devedora e da Avalista podem afetar o fluxo de pagamentos dos CRI

Uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e pela Avalista, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, a capacidade de adimplemento da Devedora e da Avalista poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos das Notas Comerciais pela Devedora e pela Avalista e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Parte dos shopping centers e outras propriedades para locação de propriedade da Avalista são constituídos em sociedade com outros grupos ou investidores institucionais, cujos interesses podem diferir com os da Avalista

Investidores institucionais (inclusive fundos de investimento imobiliário) e outros grupos detêm participação em parte de shoppings centers e das propriedades detidas pela Avalista.



Nesses empreendimentos, nos quais tais investidores direcionaram seus investimentos, a Avalista depende da anuência de alguns deles para a tomada de determinadas decisões relevantes.

A Avalista participa em parte dos condomínios de shopping centers e propriedades para locação, de modo que a Avalista pode enfrentar dificuldades na aprovação de deliberações condominiais. Adicionalmente, para aprovação de determinadas matérias, a Avalista depende de quórum superior à sua participação nos respectivos empreendimentos. Os sócios da Avalista nos shoppings centers e propriedades para locação podem ter interesses diversos da Avalista, podendo agir de forma contrária às suas políticas estratégicas e aos seus objetivos. Disputas envolvendo estes sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Avalista e impedir que os administradores mantenham o foco inteiramente direcionado nos negócios, causando um efeito adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Avalista, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Além disso, caso a Avalista não seja capaz de atingir quórum suficiente para a aprovação destas deliberações, pode não conseguir implementar adequadamente suas estratégias de negócio e, conseqüentemente, seus resultados e a geração de valor aos acionistas podem ser adversamente afetados.

A instabilidade política e mudanças legislativas no Brasil podem afetar os negócios da Devedora e da Avalista e o preço de mercado dos seus valores mobiliários

O ambiente político do País tem influenciado historicamente, e poderá continuar influenciando, o desempenho da economia brasileira. As crises políticas têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e em uma maior volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. A instabilidade política pode agravar as incertezas econômicas do Brasil, aumentando a volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras e influenciando na decisão de novos investimentos.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora e da Avalista. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Devedora e da Avalista.

Além disso, regularmente são discutidas mudanças legislativas no âmbito tributário, trabalhista, fiscal, previdenciário, entre outros, que eventualmente poderão resultar em reformas com impacto na carga fiscal, na estabilidade de emprego, entre outros aspectos com potencial efeitos nos negócios da Devedora e da Avalista. Não há como garantir que as regras atualmente aplicáveis à Devedora e à Avalista permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma agenda legislativa do governo, como por exemplo a reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Devedora e da Avalista.



e a geração de valor aos acionistas, causando um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações nas Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A impossibilidade de implementar com sucesso a estratégia de crescimento orgânico da Avalista poderá afetar adversamente a Avalista

O crescimento orgânico da Avalista depende, principalmente, da capacidade de abrir novos shopping centers, novas expansões e novas propriedades para locação com êxito, que estão sujeitas a diversos riscos e incertezas que podem fugir ao controle da Avalista, tais como **(i)** escassez de terrenos de tamanho e localização adequados; **(ii)** dificuldade de aprovações de projetos; **(iii)** falta de interesse por novos projetos pelo mercado varejista; e **(iv)** outros fatores que possam inviabilizar o desenvolvimento de projetos. A capacidade de expansão da Avalista poderá ser prejudicada se não for capaz de identificar imóveis comerciais estrategicamente localizados e adequados para instalação dos novos shopping centers e propriedades para locação, ou caso as condições de locação ou construção sejam desfavoráveis ou se os investimentos necessários para adequação do imóvel às suas necessidades forem muito elevados. Ademais, regulamentações sobre uso do solo e leis de zoneamento mais rigorosas nas regiões em que a Avalista pretende operar poderão tornar mais onerosa e difícil a obtenção de imóveis comerciais estrategicamente localizados e adequados para instalação destes novos shopping centers e propriedades para locação. Além disso, os novos shopping centers e propriedades para locação poderão não alcançar o nível de receita e lucratividade no tempo estimado pela Avalista, em comparação a outros shopping centers e propriedades para locação da Avalista. Os novos shopping centers e propriedades para locação da Avalista poderão afetar negativamente a lucratividade da Avalista, o que poderá impactar as atividades pretendidas e os futuros resultados consolidados da Avalista.

Condições de mercado podem também atrasar a estratégia de crescimento da Avalista ao postergar lançamentos visando alcançar melhores condições contratuais no futuro, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Ademais, caso a Avalista venha a expandir suas operações para áreas onde ainda não atua, poderá enfrentar dificuldades relacionadas ao pouco conhecimento dessas novas regiões geográficas e não ser bem-sucedida em seus investimentos, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre suas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de suas emissões.

Possíveis dificuldades financeiras e erros de estratégia de grandes redes varejistas no Shopping Pátio Batel e demais shoppings centers da Avalista e de empresas no Shopping Pátio Batel e demais shoppings centers da Avalista poderão causar uma diminuição em sua receita e impactar adversamente seus negócios



Eventuais dificuldades financeiras por parte das grandes redes varejistas instaladas no Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista ou de lojas âncoras e outras empresas que ocupem ou pretendem ocupar as propriedades para locação do Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista podem causar a rescisão das atuais locações, a expiração do prazo das locações destas unidades sem que haja renovação do contrato de locação ou o aumento da inadimplência. A Devedora e a Avalista podem não ser capazes de ocupar novamente os espaços ocupados por tais locatários com facilidade, com a mesma característica e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. No caso do Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista, eventuais dificuldades porventura enfrentadas por lojistas relevantes, além do impacto financeiro, podem afetar negativamente a diversidade de lojas, diminuindo a capacidade da Devedora e da Avalista de atrair consumidores, o que pode lhes causar efeito adverso e impactar negativamente a capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com as obrigações sob as Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar os custos da Devedora e da Avalista e reduzir os retornos e os lucros

As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou ampliação de shopping centers e empreendimentos comerciais incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas, tubulações e outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, conflitos geopolíticos, perturbações na cadeia de suprimentos, aumento ou criação de novos impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, poderão aumentar o custo de construção ou operação da Devedora e da Avalista, impactar o cronograma de obras e resultar em reajustes ou não de preços de imóveis para venda ou locação, conforme aplicável, afetando adversamente seus negócios e o valor dos valores mobiliários de suas emissões, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A Devedora e a Avalista dependem fundamentalmente de serviços públicos e concessões públicas, em especial os de fornecimento de água, energia elétrica, serviços de segurança e bombeiros. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades nas operações do Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista e demais propriedades para locação e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados de seus negócios

Os serviços de utilidade pública, em especial os de fornecimento de água, energia elétrica, serviços de segurança e bombeiros, são fundamentais para a boa condução da operação do Shopping Pátio Batel e demais shopping centers e propriedades para locação da Avalista. A interrupção desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos, determinadas falhas na prestação de serviços ou até mesmo a interrupção de operações. Em



caso de interrupção, para que a Devedora e a Avalista consigam manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, é necessária a contratação de empresas terceirizadas especializadas, o que geralmente representa um gasto adicional elevado para a Devedora e a Avalista e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção ou alteração na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos negócios da Devedora e da Avalista poderá gerar efeitos adversos em seus resultados operacionais.

A cobrança destes serviços mesmo quando não utilizados ou utilizados em parte, conforme estabelecida em contrato, lei ou outra obrigação que leve a cobrança de tarifas mínimas, pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora e da Avalista, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil e de varejo eletrônico mundial são altamente competitivos, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações do Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista

O âmbito de atuação da Avalista inclui as atividades de aquisição de imóveis, incorporação imobiliária, planejamento, implantação, desenvolvimento, administração, intermediação, comercialização de empreendimentos imobiliários em geral e participação em empresas de varejo eletrônico. Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil são altamente competitivos e fragmentados. Os principais fatores competitivos no ramo imobiliário e de shopping center incluem visão empreendedora, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade e reputação. Uma série de empreendedores dos setores imobiliário e de shopping center concorrem com a Avalista na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores e locatários potenciais. O setor de varejo eletrônico, onde a Devedora e a Avalista atua através da integração do varejo físico às plataformas digitais de mercado, é altamente competitivo em nível global dado a disponibilidade de competidores internacionais com operações no país.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, individualmente ou em alianças com parceiros locais ou internacionais, podem passar a atuar ainda mais ativamente nos segmentos imobiliários, de shopping center e de varejo eletrônico no Brasil nos próximos anos, aumentando a competição na aquisição de terrenos e empreendimentos imobiliários, na locação de lojas, nos custos de construção, fornecedores, na integração de varejo físico às plataformas digitais de mercado e, consequentemente, a concorrência nos setores. Na medida em que um ou mais concorrentes lancem empreendimentos bem sucedidos e, em decorrência disso, suas receitas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora e da Avalista podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Práticas mais competitivas de seus concorrentes no sentido de atrair lojistas, tais como redução de aluguéis, oferta de localizações privilegiadas, luvas invertidas e outras condições extraordinárias podem reduzir o



poder de atração da Devedora e da Avalista ou a forçar a adotar condições semelhantes. Caso a Devedora e a Avalista não seja capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, sua situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume das operações da Devedora e da Avalista poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente seus resultados, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Os resultados operacionais Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas, que são vulneráveis principalmente em períodos de recessão econômica

Historicamente o setor varejista tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. Por sua vez, o sucesso das operações da Devedora e da Avalista depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Dessa forma, os resultados da Devedora e da Avalista podem ser afetados em razão de eventual desaquecimento econômico.

O desempenho do Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Os resultados e o movimento em shopping centers podem ser adversamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o shopping center está localizado, a abertura de outros shopping centers e o fechamento ou queda de atratividade das lojas no Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista.

Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode refletir em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos shopping centers e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora e da Avalista, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora e da Avalista provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers. A queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, aumento de inadimplência, e uma redução no preço e volume de merchandising nos empreendimentos.

Adicionalmente, o aumento de receitas e lucros operacionais da Devedora e da Avalista dependem do constante crescimento da demanda por produtos e serviços oferecidos pelas lojas de seus shopping centers, tais como vestuário, calçados e acessórios de alto padrão, eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial dos produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o negócio pode ser afetado pelas condições econômicas



e comerciais gerais do Brasil e do mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, seja pelo declínio do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais e seus reflexos na economia da Devedora e da Avalista, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, consequentemente, das suas receitas, afetando adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora e da Avalista, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

O Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista estão sujeitos a riscos físicos associados a mudanças climáticas

As propriedades da Devedora e da Avalista poderão sofrer consequências do aumento na intensidade das tempestades, inundações, incêndios florestais e outros desastres naturais que têm se tornado mais frequentes e intensos devido às mudanças climáticas. Além disso, os prêmios de seguros da Devedora e da Avalista têm aumentado nos últimos anos, e o potencial aumento na frequência e intensidade de desastres naturais, eventos extremos relacionados ao clima e mudanças climáticas no futuro poderá limitar os tipos de cobertura e os limites de cobertura que a Devedora e a Avalista serão capazes de obter em termos comercialmente razoáveis. As mudanças climáticas também podem ter efeitos indiretos no custo de energia nas propriedades da Devedora e da Avalista ou exigir investimentos adicionais para reparar e proteger suas propriedades contra tais riscos. Condições climáticas extremas podem impactar o faturamento dos locatários da Devedora e da Avalista ao diminuir o tráfego ou dificultar o acesso Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista, o que poderá afetar adversamente a receita da Devedora e da Avalista e causar um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Risco de Concentração das Notas Comerciais

As Notas Comerciais são devidas, em sua totalidade, pela Devedora, representando 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários. O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais pela Devedora e pela Avalista, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Nesse sentido, o risco de crédito das Notas Comerciais, que compõem o lastro do CRI está concentrado, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis à Devedora e à Avalista, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente o pagamento das Notas Comerciais. A materialização de tais riscos e a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a capacidade operacional e a situação econômico-financeira da Devedora e da Avalista poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente, da



Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e da Avalista

A Devedora e a Avalista estão sujeitas a eventos de falência e, conforme aplicável, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora e da Avalista, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e, conforme aplicável, operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Risco em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos pelos inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos shopping centers

Os aluguéis pagos pelos inquilinos da Devedora e da Avalista são sua principal fonte de receita. O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos da Devedora e da Avalista e/ou a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis pagos ou ainda o aumento de vacância nos shopping centers, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, implicarão no não recebimento ou redução da receita da Devedora e da Avalista. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e da Avalista de cumprir com as obrigações previstas nas Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas

A Devedora e a Avalista estão sujeitas a leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora e da Avalista) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos



ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora e da Avalista, o que pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e da Avalista de cumprir com as respectivas obrigações previstas nas Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, complementada pela Lei nº 12.112 de 9 de dezembro de 2009 ("Lei de Locação") possui características peculiares e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e da Avalista e suas Controladas e causar efeito adverso para a Devedora e a Avalista e suas Controladas

Os contratos de locação com os lojistas dos shopping centers da Devedora e da Avalista são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora e a Avalista. São eles: (i) caso a Devedora e a Avalista desejem desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas dos shopping centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário pode ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos shopping centers por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora e a Avalista desejem, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deve ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Devedora e a Avalista ficam sujeitas à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora e da Avalista, podem afetar a condução dos seus negócios e impactar de forma adversa seus resultados operacionais, podendo causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e da Avalista de cumprir com as obrigações previstas nas Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Condições adversas no país e nas regiões onde está localizado o Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, conseqüentemente, os resultados operacionais da Devedora e da Avalista

Os resultados operacionais da Devedora e da Avalista dependem substancialmente da capacidade em locar os espaços disponíveis no shopping center do qual tem participação. Condições adversas nas regiões em que a Devedora e a Avalista operam podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar os preços das locações, bem como diminuir as receitas de locação da Devedora e da Avalista que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso o shopping center da Devedora e da Avalista não gerem receita suficiente,



poderá ser gerado um efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora e da Avalista e, conseqüentemente, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamento decorrente das Notas Comerciais no âmbito dos CRI.

Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso nas atividades operacionais da Devedora e da Avalista:

- períodos de recessão e aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações, no aumento de descontos concedidos e/ou no aumento da inadimplência pelos locatários, bem como diminuir a receita de locação da Devedora e da Avalista que estão atreladas à receita dos locatários;
- reduções do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas no shopping center da Devedora e da Avalista, que são vulneráveis a períodos de desaquecimento econômico do país e também de regiões onde estão localizados os shopping centers, afetando os níveis de emprego e salários da população, e conseqüentemente a renda do consumidor;
- crises nos governos federal, estaduais e prefeituras podem afetar a capacidade de consumo de sua população, decorrente, entre outros, da redução dos níveis de emprego e atrasos no pagamento de salários dos servidores e aposentados, e como resultado, a redução temporária ou definitiva da renda do consumidor levando a queda do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas nos shoppings centers da Devedora e da Avalista;
- aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais o shopping center e demais propriedades para locação da Devedora e da Avalista estão localizados;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade da área na qual os shoppings centers da Devedora e da Avalista estão instalados;
- aumento da vacância, pela incapacidade de atrair e/ou manter locatários;
- queda dos preços das locações;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento do capital;
- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Devedora e da Avalista;
- mudanças regulatórias no setor de shopping centers, inclusive nas leis de zoneamento e na regulamentação fiscal;



- alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do e-commerce, por exemplo, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais do shopping center da Devedora e da Avalista;
- eventual descontinuidade da operação pelos parceiros do estacionamento do shopping center da Devedora e da Avalista em decorrência de não conseguir absorver estas operações de forma imediata;
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores; e
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como o comércio eletrônico.

Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas no Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. É possível que não seja capaz da Devedora e da Avalista ocuparem novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos shoppings centers da Devedora e da Avalista ou afetar adversamente o mix de lojas dos shoppings centers da Devedora e da Avalista, diminuindo a receita da Devedora e da Avalista com aluguéis ou a capacidade de atrair consumidores para os lojistas da Devedora e da Avalista, o que pode causar efeito adverso nos resultados e condição financeira da Devedora e da Avalista e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A Devedora e da Avalista podem não conseguir executar integralmente suas estratégias de negócios

A estratégia de negócio da Devedora e da Avalista depende de diversos fatores, alguns fora do seu controle, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, manutenção do custo de obras, retenção de pessoas chave, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia será integralmente realizada. Em consequência, a Devedora e a Avalista podem não ser capazes de expandir suas atividades e replicar suas estruturas de negócios, essencial para os empreendimentos, além da estratégia de crescimento orgânico e através de aquisições de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Caso a Devedora e a Avalista não seja bem sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, a condição financeira da Devedora e da Avalista e, conseqüentemente, seus resultados podem ser adversamente afetados, ocasionando a redução no fluxo de pagamento das Notas Comerciais e prejuízo aos Titulares de CRI.



Adicionalmente, o desempenho futuro da Devedora e da Avalista dependerá significativamente da capacidade de gerenciar o crescimento de suas operações. O sucesso da estratégia de captação e manutenção de lojistas pode ser afetado diante do agravamento da situação econômica do País. A Devedora e a Avalista não podem assegurar que a capacidade de gerenciamento de crescimento será bem-sucedida ou que não interferirá adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora e a Avalista não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a condição financeira da Devedora e da Avalista, seus respectivos resultados operacionais e, conseqüentemente, no fluxo de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Por serem considerados espaços públicos, com grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, eventuais acontecimentos ocorridos dentro do Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista e demais empreendimentos da Avalista podem gerar conseqüências que fogem do controle da administração, o que poderá acarretar danos materiais à imagem de seus shopping centers e demais empreendimentos, além de poder gerar eventual responsabilidade civil

O Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista e demais empreendimentos da Avalista, por serem espaços de uso público, com grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, estão sujeitos a uma série de incidentes que podem ocorrer em seu interior e podem causar danos aos seus consumidores e frequentadores, o que inclui acidentes, mau comportamento, desentendimentos, casos de violência, discriminação, assédio e racismo, que podem fugir do controle da administração e de suas políticas de prevenção. No caso da ocorrência de tais incidentes, sejam eles causados por colaboradores ou terceiros, o empreendimento envolvido pode enfrentar relevantes danos de imagem e materiais, tendo em vista que a frequência dos consumidores e clientes pode ser reduzida em decorrência da desconfiança e insegurança geradas. Além disso, o empreendimento pode estar sujeito à imposição de responsabilidade civil e, portanto, ter a obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações e processos judiciais.

Na eventualidade do Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista estarem envolvidos em incidentes desta espécie, a Devedora e a Avalista poderão ter um efeito adverso em seus negócios, resultados operacionais e financeiros, além de poderem sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à terceirização de parte relevante das atividades da Devedora e da Avalista podem afetar adversamente a Devedora e a Avalista

A Devedora e a Avalista celebram contratos com empresas terceirizadas, que provêm com uma quantidade relevante de mão de obra em seus empreendimentos, tais como profissionais



de manutenção, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprir suas obrigações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora e a Avalista poderão vir a ser consideradas subsidiariamente responsáveis e obrigadas a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas. Adicionalmente, a Devedora e a Avalista não podem garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão reconhecer vínculo empregatício com a Devedora e a Avalista, o que poderia afetar negativamente seus resultados. A Devedora e a Avalista ainda podem vir a ser responsabilizadas, perante seus clientes, por eventuais falhas na prestação de serviço realizado por agregados e terceiros que contrata, que nem sempre estão sob a supervisão total da Devedora e da Avalista. Também a descontinuidade da prestação de serviços por diversas empresas terceirizadas poderá afetar a qualidade e continuidade dos negócios da Devedora e da Avalista. Caso qualquer uma dessas hipóteses ocorra, a reputação e os resultados da Devedora e da Avalista poderão ser impactados adversamente, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a

Na qualidade de proprietária do imóvel nas quais têm participação, a Devedora e a Avalista estão sujeitas ao pagamento de eventuais despesas extraordinárias, as quais podem causar um efeito adverso para a Devedora e a Avalista

Na qualidade de proprietária dos imóveis onde se encontram os shopping centers e demais propriedades para locação nas quais têm participação, a Devedora e a Avalista estão sujeitas ao pagamento de eventuais despesas extraordinárias, tais como reformas do shopping center, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, campanhas específicas de marketing e/ou aportes em fundos de promoção, investimentos em novas tendências e tecnologias, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. A Devedora e a Avalista estão sujeitas, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, execução, prestação de contas, entre outras), bem como quaisquer outros pagamentos inadimplidos pelos locatários dos imóveis, incluindo receitas de locação, tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento ou o aumento de tais despesas pode causar um efeito adverso para a situação econômico-financeira da Devedora e da Avalista, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Da mesma forma, a Devedora e a Avalista podem se ver obrigadas a incorrer em despesas e investimentos extraordinários para atrair locatários para seus empreendimentos a fim de preservar o mix de lojistas.



A Avalista pode não encontrar novas oportunidades para expansão por meio de aquisições de novos imóveis, o que pode afetar adversamente os seus resultados operacionais e financeiros

Como parte da estratégia de crescimento da Avalista, busca-se oportunidades no mercado em que atua para aquisições de empreendimentos. Todavia, pode não ter sucesso em adquirir novos empreendimentos com preços e em condições satisfatórias, o que poderá comprometer suas estratégias de crescimento via aquisição.

As futuras aquisições podem apresentar desafios financeiros, administrativos, operacionais e regulatórios. Aquisições expõem a Avalista à riscos de contingências ou passivos dos terrenos e empreendimentos adquiridos. Uma contingência significativa associada a qualquer de suas aquisições pode causar um efeito adverso relevante. Ademais, pode ter problemas financeiros e operacionais se não forem capazes de integrar, da forma desejada, os empreendimentos adquiridos ao portfólio existente da Avalista, bem como de capturar as sinergias esperadas ou, ainda, em decorrência da incapacidade desse negócio em gerar receitas suficientes para compensar os custos de aquisição.

Nesse sentido, as características dos empreendimentos adquiridos podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Avalista, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes empreendimentos ao portfólio, ocasionando a perda de foco da administração da Avalista para outros negócios e impactando de forma adversa a condição financeira e os resultados operacionais da Avalista, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Por fim, a Avalista pode enfrentar empecilhos regulatórios na medida em que futuras aquisições poderão ser analisadas pelas autoridades reguladoras brasileiras em matéria concorrencial e depender de aprovações para sua efetiva concretização. Nesse sentido, futuras aquisições podem não ser aprovadas ou podem estar sujeitas a condições que elevem os custos estimados, como restrições na forma que a Avalista opera, o que poderá fazer com que perca oportunidades importantes para os seus planos de expansão, gerando um efeito adverso nas operações e resultados da Avalista. Da mesma forma, a Avalista pode incorrer em despesas extraordinárias em projetos que podem não se concretizar.

Desastres naturais, eventos climáticos extremos, pandemias ou outros eventos de força maior com efeitos disruptivos podem afetar a Devedora e a Avalista de forma adversa

A ocorrência de desastres naturais, eventos climáticos extremos, pandemias ou outros eventos de força maior podem atingir grandes proporções e causar efeitos disruptivos na sociedade e na economia, impactando os setores de atividade do país em diferentes níveis. Nem todas as ações eventualmente adotadas pelas autoridades governamentais para lidar com esses cenários, tais como restrições ao deslocamento de pessoas e mercadorias, fechamento temporário de diversas atividades, apoio financeiro a pessoas e indústrias afetadas, entre outras, podem ser eficazes, dadas as incertezas e imprevisibilidade de tais eventos, podendo



agravar ou minimizar os seus efeitos adversos, afetando a operação da Devedora e a Avalista de igual forma. Como exemplo, a síndrome respiratória decorrente do coronavírus (Covid-19), originada no final de 2019 e declarada pandemia pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, levou as autoridades de todo o país a decretarem estado de calamidade pública, estabelecendo, entre outras regras de quarentena, a suspensão parcial ou total das atividades de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, incluindo shopping centers. Tais medidas, quando adotadas, têm potencial de causar impacto direto e relevante no desempenho dos ativos da Devedora e da Avalista, podendo acarretar redução ou interrupção de receitas, despesas adicionais e prejuízos. O potencial disruptivo de eventos como esses podem também ter um impacto transitório ou duradouro sobre hábitos dos consumidores da Devedora e da Avalista, que pode comprometer o desempenho das propriedades e da Devedora e da Avalista no médio e longo prazo, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com as obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, eventos desta natureza, como o caso da pandemia de Covid-19, podem desencadear e acentuar os efeitos de outros fatores de risco descritos nesta seção.

Interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão podem afetar a operação normal dos negócios da Devedora e da Avalista

A Devedora e a Avalista automatizam seus processos de negócios utilizando sistemas de tecnologia da informação, tendo um sistema integrado de gestão empresarial (*Enterprise Resource Planning*, ou ERP) com políticas de controle, de rastreabilidade e de aprovações com níveis diferenciados, além de relatórios gerenciais que suportam a visualização dos processos internos. Além disso, a Devedora e a Avalista contam com ferramentas gerenciais (*Business Intelligence*) que dão suporte às tomadas de decisão. Interrupções ou falhas nestes sistemas, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora e da Avalista, o que pode ter um efeito adverso em seus negócios.

A Devedora e a Avalista estão sujeitas a diversos riscos de cibersegurança, incluindo, entre outros: invasão de seus sistemas e plataformas de tecnologia da informação por terceiros mal-intencionados, infiltração de malware (como vírus de computador) em seus sistemas, contaminação (intencional ou acidental) de suas redes e sistemas por terceiros com quem são trocados dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou informações de sua propriedade por pessoas dentro ou fora da Devedora e da Avalista e ataques cibernéticos que causam a degradação dos sistemas ou a indisponibilidade de serviços, o que pode resultar em perdas comerciais.

Embora a Devedora e a Avalista tenham procedimentos e controles para proteger seus sistemas e suas plataformas, a Devedora e a Avalista estão sujeitas a riscos de segurança cibernética. Nos últimos anos, sistemas de computação de companhias e organizações têm sido alvos não apenas de cibercriminosos, mas também de ativistas e Estados párias. A



Devedora e a Avalista estão sujeitas a vários ataques cibernéticos, como *denial of service*, *malware* e phishing. Ataques cibernéticos podem gerar perda de quantidades significativas de dados de clientes e de outras informações sensíveis, bem como danos à imagem da Devedora e da Avalista, afetando diretamente os clientes e parceiros da Devedora e da Avalista. Além disso, ataques cibernéticos podem desativar os sistemas de tecnologia da informação da Devedora e da Avalista utilizados para o atendimento a seus clientes. À medida em que as tentativas de ataque continuam a evoluir em escopo e sofisticação, a Devedora e a Avalista poderão incorrer em custos significativos na tentativa de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra esses ataques, de investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou consequente violação e de comunicar a seus clientes sobre ataques cibernéticos.

Caso a Devedora e a Avalista não consigam gerenciar de maneira efetiva seus riscos de cibersegurança, por exemplo, ao não atualizar seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso poderá prejudicar a reputação da Devedora e da Avalista e afetar negativamente os seus resultados operacionais, a sua situação financeira e as suas perspectivas, como decorrência das possíveis implicações tais como pagamento de indenização aos clientes, penalidades e multas regulatórias e/ou perda de ativos. Além disso, a Devedora e a Avalista também poderão estar sujeitas a ataques cibernéticos contra infraestruturas críticas do Brasil. Os sistemas de tecnologia da informação da Devedora e da Avalista dependem dessa infraestrutura crítica e qualquer ataque cibernético contra essa infraestrutura crítica pode afetar negativamente a capacidade de atender os seus clientes, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora e da Avalista

Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos shopping centers da Devedora e da Avalista. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shoppings centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos shopping centers da Devedora e da Avalista e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora e da Avalista, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora e da Avalista provém de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers. O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os shopping centers da Devedora e da Avalista, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos seus shopping centers, e poderá impactar negativamente a receita de estacionamento da Devedora e da Avalista. Além disso, cabe ressaltar que a pandemia da Covid 19 trouxe mudanças no hábito



dos consumidores, tendo em vista que ensejou um aumento das compras feitas pela internet, evento que pode trazer uma redução no número de consumidores dos shoppings centers das, podendo causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao Shopping Pátio Batel e demais shopping centers da Avalista por concorrentes ou a adoção de estratégias mais agressivas de concorrentes já existentes poderá prejudicar a capacidade da Devedora e da Avalista de renovar locações ou de locar para novos locatários, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando seus negócios

O lançamento de novos empreendimentos como shopping centers, lojas, parques, operações de restaurantes tipo *dark kitchen*, etc, nas áreas próximas aos ativos da Devedora e da Avalista, com o consequente aumento da concorrência na região, poderá impactar a capacidade da Devedora e da Avalista de atrair consumidores, vender, locar ou renovar a locação de espaços nos empreendimentos da Devedora e da Avalista em condições favoráveis à Devedora e à Avalista. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora e a Avalista operam poderá demandar o aumento não planejado nos investimentos em seus empreendimentos, descontos de aluguel e apoio aos locatários, o que poderá impactar negativamente os negócios da Devedora e da Avalista e, consequentemente, a condição financeira da Devedora e da Avalista, afetando a capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A não observância das leis e regulamentos relativos ao processamento de dados pode resultar em sanções e na obrigação de indenização

A Devedora e a Avalista se utilizam ou podem se utilizar de aplicativos com interface com consumidores, lojistas e fornecedores que resultem no processamento de dados confidenciais e sensíveis, sendo que o vazamento desses dados poderá trazer prejuízos e perdas comerciais à Devedora e à Avalista, consumidores, lojistas e fornecedores. Ademais, a não observância das leis e regulamentos com disposições relativas ao processamento de dados pessoais pode resultar na obrigação de pagamento de indenização por danos causados aos titulares de dados, e em sanções de natureza civil e administrativa, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora e da Avalista. Considerando a entrada em vigor da Lei 13.709/18 ("Lei Geral de Proteção de Dados"), a Devedora e a Avalista podem incorrer em despesas de compliance com proteção de dados e infraestrutura tecnológica e de segurança. O descumprimento das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados pode resultar em sanções administrativas desde uma simples advertência até multas que podem alcançar valores significativos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as



Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Os esforços da Devedora e da Avalista em promover a diversidade, equidade e inclusão podem não ser suficientes para atender às expectativas de todas as partes interessadas, levando a avaliações negativas que podem afetar adversamente seus negócios e sua reputação

Há um interesse crescente das partes interessadas em questões ambientais, sociais e de governança (ESG), que incluem políticas corporativas de diversidade, equidade e inclusão (DEI). Cada vez mais, investidores e credores estão incorporando considerações sobre aspectos de diversidade em seus processos de investimentos, empréstimos e financiamentos. Os investidores ou potenciais investidores da Devedora e da Avalista podem deixar de investir nos negócios da Devedora e da Avalista se entenderem que pode haver risco de impacto social negativo em decorrência de suas operações. Se a Devedora e a Avalista não forem capazes de integrar com sucesso as políticas DEI em suas práticas e em sua imagem, a Devedora e a Avalista poderão incorrer em custos adicionais e sofrer danos reputacionais, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação da Devedora e da Avalista de reparar danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de responder por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora e da Avalista, podendo impactar negativamente sua capacidade de honrar com as obrigações sob as Notas Comerciais e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora e a Avalista poderão incorrer em despesas de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão prejudicar as atividades da Devedora e da Avalista.

Riscos Macroeconômicos

Risco decorrente da política monetária do governo federal

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto



prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora, da Devedora e da Avalista e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo afetar as atividades da Emissora, da Devedora e da Avalista e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Acontecimentos Recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e a Avalista. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora e pela Avalista. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e da Avalista e conseqüentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira



como um todo, bem como os resultados da Emissora, da Devedora e da Avalista, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

Guerras podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e na economia brasileira

Além da guerra entre Rússia e Ucrânia, que segue em curso desde a invasão russa de 2022 e continua, em 2026, marcada por ofensivas, destruição de infraestrutura e impasse diplomático, o cenário global foi ainda agravado pelo ataque do Hamas a Israel em 7 de outubro de 2023, que desencadeou uma guerra de larga escala na Faixa de Gaza e sucessivos ciclos de escalada regional. Mais recentemente, o Oriente Médio passou a enfrentar um novo foco de tensão após os ataques coordenados dos Estados Unidos e de Israel contra o Irã, em fevereiro de 2026, seguidos por fortes retaliações iranianas, ampliando o conflito para múltiplas frentes e intensificando a instabilidade regional.

Os desdobramentos desse conflito podem influenciar o preço de combustíveis fósseis, encarecendo a produção e os custos logísticos da produção industrial. Tais acontecimentos podem ensejar a valorização do dólar, acarretando possíveis impactos negativos para a cadeia produtiva industrial, tanto por falta de insumos bem como das sanções econômicas impostas, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar negativamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Emissora, da Devedora e da Avalista, o que pode levar a um impacto adverso negativo sobre os CRI.

Efeitos dos mercados internacionais

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



Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora, a Devedora e a Avalista

Uma redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o governo brasileiro a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, praticando uma taxa de juros mais elevada. Uma elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto adverso para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Securitizadora, a Devedora e a Avalista, impactando adversamente sua condição financeira, aumentando consequentemente os riscos, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Riscos relativos à política econômica do governo federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora, a Devedora e a Avalista não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las.

Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora, da Devedora e da Avalista podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** política fiscal e regime tributário; **(viii)** variação no preço das commodities; e **(ix)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, da Devedora e da Avalista e seus respectivos resultados operacionais.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Avalista poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de



capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Avalista, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Dentre as possíveis consequências para a Emissora, para a Devedora e para a Avalista, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar, de forma exemplificada: **(i)** mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI; **(ii)** mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; **(iii)** restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e **(iv)** variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora e da Avalista, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco relacionado à instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e da Avalista e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária.

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

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



Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora, e sobre a Avalista, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora e da Avalista, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora, da Avalista e o preço dos CRI.

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A incerteza acerca das possíveis alterações políticas e regulatórias que o Governo Brasileiro poderá implementar no futuro, alterando estes ou outros fatores, podem contribuir para a incerteza do cenário econômico do Brasil e para uma maior volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, como também para maior volatilidade do Real.

Estes e outros futuros acontecimentos na economia brasileira e na política governamental podem afetar adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e da Avalista e o resultado das operações da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, o Governo Brasileiro poderá aprovar novas regulamentações que eventualmente poderão afetar adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e da Avalista. A instabilidade política no Brasil vem crescendo nos últimos anos e pode afetar adversamente a economia.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e da Avalista e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

A Devedora e a Avalistas podem não conseguir desenvolver novas marcas com sucesso.

A Devedora e a Avalista podem, eventualmente, buscar a aquisição e/ou desenvolvimento de marcas voltadas a nichos de mercados diferentes dos quais estão acostumadas a lidar. Neste sentido, a Devedora e a Avalista podem não ser capazes de desenvolver uma base de clientes para essas marcas de shopping centers e obterem as mesmas margens atualmente obtidas com as outras marcas de seu portfólio. Qualquer redução de demanda não prevista ou de estimativa equivocada de demanda para as novas marcas poderia compelir a Devedora e a Avalista a não



conseguir locar os espaços pelos preços inicialmente previstos, o que afetaria os resultados operacionais, a condição financeira e o valor de mercado das ações, podendo causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas respectivas obrigações sob as Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI

21. LEI APLICÁVEL E FORO

21.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Foro: As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização em 1 (uma) via digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 24 de setembro de 2026.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]



(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Sênior e Classe Subordinada, da 8ª (oitava) Emissão da Éxes Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Pátio Batel Shopping LTDA.")

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Felipe Augusto da Costa Malta Moreira
 Assinado por: FELIPE AUGUSTO DA COSTA MALTA MOREIRA-44952725863
 CPF: 44952725863
 Hora de assinatura: 24/9/2026 | 13:20 BRT
 O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
 C: BR
 Email: AC-CertSign@BR-GO
 B501516287B8462...

DocuSigned by
Marina Gottschalk de Queiroz
 Signed By: MARINA GOTTSCHALK DE QUEIROZ-10134488773
 CPF: 10134488773
 Signing Time: 24/9/2026 | 15:58 BRT
 O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
 C: BR
 Email: AC-CertSign@BR-GO
 DA58F239DEDF0414...

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

DocuSigned by
Juaney Dias Leda
 Assinado por: JUAREZ CELO DA GAMA DIAS COSTA-09607811720
 CPF: 09607811720
 Data/Hora da Assinatura: 24/9/2026 | 12:24 BRT
 O: ICP-Brasil, OU: Presencial
 C: BR
 Email: AC-CertSign@BR-GO
 CBCE1AA3378A405...



ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Direitos Creditórios	Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais da 1ª (Primeira) Emissão da Pátio Batel Shopping Ltda., representados por 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI 01 e CCI 02), emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, compreendendo todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente e pelo Avalista no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão.
Valor Total	R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), sendo: (i) R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da Segunda Série.
Quantidade	110.000 (cento e dez mil) Notas Comerciais, sendo: (i) 55.000 (cinquenta e cinco mil) referentes às Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 55.000 (cinquenta e cinco mil) referentes às Notas Comerciais da Segunda Série.
Data de Emissão	01 de outubro de 2026.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
Prazo e Forma de Integralização	As Notas Comerciais serão (i) subscritas, pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante no <u>Anexo IV</u> do Termo de Emissão; e (ii) integralizadas, pela Securitizadora, mediante o cumprimento da Condição Precedente de Pagamento do Preço de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão), à vista e em moeda corrente nacional, (a) na primeira data de integralização dos CRI da respectiva Série (" <u>Primeira Data de Integralização</u> "), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e (b) após a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , na forma da Cláusula 7.9 do Termo de Emissão, desde a Primeira



	Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto nas Cláusulas 7.7.2 e 7.7.4 do Termo de Emissão.
Devedora	Pátio Batel Shopping Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1.868, 2º andar, bairro Batel, CEP 80.420-090, inscrita no CNPJ sob o nº 79.536.553/0001-13.
Garantia	Aval prestado pela Soifer Participações Societárias S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 78.585.049/0001-40, na condição de avalista, principal pagadora e responsável solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas.
Prazo e Data de Vencimento	(i) as Notas Comerciais Seniores terão prazo de 3.651 (três mil, seiscentos e cinquenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 29 de setembro de 2036 (" <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais Seniores</u> "); e (ii) as Notas Comerciais Subordinadas terão prazo de 5.110 (cinco mil, cento e dez) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 27 de setembro de 2040 (" <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais Subordinadas</u> " e, em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais Seniores, a " <u>Data de Vencimento</u> "), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e de resgate antecipado total das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
Remuneração da Primeira Série	107,50% (cento e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) das taxas médias diárias acumuladas do DI de um dia, <i>over extra-grupo</i> , expressas na forma percentual ao ano, base 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Taxa DI). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série.
Remuneração da Segunda Série	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) de 4,00% (quatro inteiros por cento), calculado ao ano, base 252 Dias Úteis. A



	Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Segunda Série
Pagamento de Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais será feito nas datas previstas no <u>Anexo V</u> do Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 29 de outubro de 2026, e o último na Data de Vencimento da respectiva Série de Notas Comerciais (cada uma das datas, uma " <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ")
Amortização	Observadas a Subordinação e a Ordem de Alocação dos Recursos, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 01 de abril de 2029, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais da Primeira Série e, após a quitação integral das Notas Comerciais da Primeira Série, das Notas Comerciais da Segunda Série, mediante pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 8.3.2.
Encargos Moratórios	(i) juros de mora, capitalizado diariamente, de 1% (um por cento) ao mês, equivalente a 0,033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2,00% (dois inteiros por cento).



ANEXO II DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, situada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de instituição custodiante e de agente fiduciário dos CRI ("Instituição Custodiante" e "Agente Fiduciário", respectivamente), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" por meio do qual 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), celebrado em 24 de setembro de 2026 entre a **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S2", sob o código 1.155, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Securitizadora" ou "Emissora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via eletrônica do Termo de Emissão; 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários, *em 2 (Duas) Séries*, da 8ª (oitava) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Sênior e Classe Subordinada, da 8ª (oitava) Emissão da Éxes Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Pátio Batel Shopping LTDA.*" celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, e o Termo de Securitização se encontram custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

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

24 de setembro de 2026.



ANEXO III DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI SENIORES

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	03/11/2026	SIM	NÃO	0,0000%
2	01/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
3	04/01/2027	SIM	NÃO	0,0000%
4	01/02/2027	SIM	NÃO	0,0000%
5	01/03/2027	SIM	NÃO	0,0000%
6	01/04/2027	SIM	NÃO	0,0000%
7	03/05/2027	SIM	NÃO	0,0000%
8	01/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
9	01/07/2027	SIM	NÃO	0,0000%
10	02/08/2027	SIM	NÃO	0,0000%
11	01/09/2027	SIM	NÃO	0,0000%
12	01/10/2027	SIM	NÃO	0,0000%
13	01/11/2027	SIM	NÃO	0,0000%
14	01/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
15	03/01/2028	SIM	NÃO	0,0000%
16	01/02/2028	SIM	NÃO	0,0000%
17	01/03/2028	SIM	NÃO	0,0000%
18	03/04/2028	SIM	NÃO	0,0000%
19	02/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
20	01/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
21	03/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
22	01/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
23	01/09/2028	SIM	NÃO	0,0000%
24	02/10/2028	SIM	NÃO	0,0000%
25	01/11/2028	SIM	NÃO	0,0000%
26	01/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
27	02/01/2029	SIM	NÃO	0,0000%
28	01/02/2029	SIM	NÃO	0,0000%
29	01/03/2029	SIM	NÃO	0,0000%
30	02/04/2029	SIM	NÃO	0,0000%
31	02/05/2029	SIM	NÃO	0,0000%
32	01/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
33	02/07/2029	SIM	NÃO	0,0000%
34	01/08/2029	SIM	NÃO	0,0000%
35	03/09/2029	SIM	NÃO	0,0000%
36	01/10/2029	SIM	NÃO	0,0000%
37	01/11/2029	SIM	NÃO	0,0000%



38	03/12/2029	SIM	NÃO	0,0000%
39	02/01/2030	SIM	NÃO	0,0000%
40	01/02/2030	SIM	NÃO	0,0000%
41	01/03/2030	SIM	NÃO	0,0000%
42	01/04/2030	SIM	NÃO	0,0000%
43	02/05/2030	SIM	NÃO	0,0000%
44	03/06/2030	SIM	NÃO	0,0000%
45	01/07/2030	SIM	NÃO	0,0000%
46	01/08/2030	SIM	NÃO	0,0000%
47	02/09/2030	SIM	NÃO	0,0000%
48	01/10/2030	SIM	NÃO	0,0000%
49	01/11/2030	SIM	NÃO	0,0000%
50	02/12/2030	SIM	NÃO	0,0000%
51	02/01/2031	SIM	NÃO	0,0000%
52	03/02/2031	SIM	NÃO	0,0000%
53	03/03/2031	SIM	NÃO	0,0000%
54	01/04/2031	SIM	NÃO	0,0000%
55	02/05/2031	SIM	NÃO	0,0000%
56	02/06/2031	SIM	NÃO	0,0000%
57	01/07/2031	SIM	NÃO	0,0000%
58	01/08/2031	SIM	NÃO	0,0000%
59	01/09/2031	SIM	NÃO	0,0000%
60	01/10/2031	SIM	NÃO	0,0000%
61	03/11/2031	SIM	NÃO	0,0000%
62	01/12/2031	SIM	NÃO	0,0000%
63	02/01/2032	SIM	NÃO	0,0000%
64	02/02/2032	SIM	NÃO	0,0000%
65	01/03/2032	SIM	NÃO	0,0000%
66	01/04/2032	SIM	NÃO	0,0000%
67	03/05/2032	SIM	NÃO	0,0000%
68	01/06/2032	SIM	NÃO	0,0000%
69	01/07/2032	SIM	NÃO	0,0000%
70	02/08/2032	SIM	NÃO	0,0000%
71	01/09/2032	SIM	NÃO	0,0000%
72	01/10/2032	SIM	NÃO	0,0000%
73	01/11/2032	SIM	NÃO	0,0000%
74	01/12/2032	SIM	NÃO	0,0000%
75	03/01/2033	SIM	NÃO	0,0000%
76	01/02/2033	SIM	NÃO	0,0000%
77	02/03/2033	SIM	NÃO	0,0000%
78	01/04/2033	SIM	NÃO	0,0000%
79	02/05/2033	SIM	NÃO	0,0000%



80	01/06/2033	SIM	NÃO	0,0000%
81	01/07/2033	SIM	NÃO	0,0000%
82	01/08/2033	SIM	NÃO	0,0000%
83	01/09/2033	SIM	NÃO	0,0000%
84	03/10/2033	SIM	NÃO	0,0000%
85	01/11/2033	SIM	SIM	2,7700%
86	01/12/2033	SIM	SIM	2,8500%
87	02/01/2034	SIM	SIM	2,9400%
88	01/02/2034	SIM	SIM	3,0300%
89	01/03/2034	SIM	SIM	3,1200%
90	03/04/2034	SIM	SIM	3,2200%
91	02/05/2034	SIM	SIM	3,3300%
92	01/06/2034	SIM	SIM	3,4400%
93	03/07/2034	SIM	SIM	3,5700%
94	01/08/2034	SIM	SIM	3,7000%
95	01/09/2034	SIM	SIM	3,8400%
96	02/10/2034	SIM	SIM	4,0000%
97	01/11/2034	SIM	SIM	4,1600%
98	01/12/2034	SIM	SIM	4,3400%
99	02/01/2035	SIM	SIM	4,5400%
100	01/02/2035	SIM	SIM	4,7600%
101	01/03/2035	SIM	SIM	5,0000%
102	02/04/2035	SIM	SIM	5,2600%
103	02/05/2035	SIM	SIM	5,5500%
104	01/06/2035	SIM	SIM	5,8800%
105	02/07/2035	SIM	SIM	6,2500%
106	01/08/2035	SIM	SIM	6,6600%
107	03/09/2035	SIM	SIM	7,1400%
108	01/10/2035	SIM	SIM	7,6900%
109	01/11/2035	SIM	SIM	8,3300%
110	03/12/2035	SIM	SIM	9,0900%
111	02/01/2036	SIM	SIM	10,0000%
112	01/02/2036	SIM	SIM	11,1100%
113	03/03/2036	SIM	SIM	12,5000%
114	01/04/2036	SIM	SIM	14,2800%
115	02/05/2036	SIM	SIM	16,6600%
116	02/06/2036	SIM	SIM	20,0000%
117	01/07/2036	SIM	SIM	25,0000%
118	01/08/2036	SIM	SIM	33,3300%
119	01/09/2036	SIM	SIM	50,0000%
120	01/10/2036	SIM	SIM	100,0000%



DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI SUBORDINADOS

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	03/11/2026	SIM	NÃO	0,0000%
2	01/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
3	04/01/2027	SIM	NÃO	0,0000%
4	01/02/2027	SIM	NÃO	0,0000%
5	01/03/2027	SIM	NÃO	0,0000%
6	01/04/2027	SIM	NÃO	0,0000%
7	03/05/2027	SIM	NÃO	0,0000%
8	01/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
9	01/07/2027	SIM	NÃO	0,0000%
10	02/08/2027	SIM	NÃO	0,0000%
11	01/09/2027	SIM	NÃO	0,0000%
12	01/10/2027	SIM	NÃO	0,0000%
13	01/11/2027	SIM	NÃO	0,0000%
14	01/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
15	03/01/2028	SIM	NÃO	0,0000%
16	01/02/2028	SIM	NÃO	0,0000%
17	01/03/2028	SIM	NÃO	0,0000%
18	03/04/2028	SIM	NÃO	0,0000%
19	02/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
20	01/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
21	03/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
22	01/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
23	01/09/2028	SIM	NÃO	0,0000%
24	02/10/2028	SIM	NÃO	0,0000%
25	01/11/2028	SIM	NÃO	0,0000%
26	01/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
27	02/01/2029	SIM	NÃO	0,0000%
28	01/02/2029	SIM	NÃO	0,0000%
29	01/03/2029	SIM	NÃO	0,0000%
30	02/04/2029	SIM	NÃO	0,0000%
31	02/05/2029	SIM	NÃO	0,0000%
32	01/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
33	02/07/2029	SIM	NÃO	0,0000%
34	01/08/2029	SIM	NÃO	0,0000%
35	03/09/2029	SIM	NÃO	0,0000%
36	01/10/2029	SIM	NÃO	0,0000%



37	01/11/2029	SIM	NÃO	0,0000%
38	03/12/2029	SIM	NÃO	0,0000%
39	02/01/2030	SIM	NÃO	0,0000%
40	01/02/2030	SIM	NÃO	0,0000%
41	01/03/2030	SIM	NÃO	0,0000%
42	01/04/2030	SIM	NÃO	0,0000%
43	02/05/2030	SIM	NÃO	0,0000%
44	03/06/2030	SIM	NÃO	0,0000%
45	01/07/2030	SIM	NÃO	0,0000%
46	01/08/2030	SIM	NÃO	0,0000%
47	02/09/2030	SIM	NÃO	0,0000%
48	01/10/2030	SIM	NÃO	0,0000%
49	01/11/2030	SIM	NÃO	0,0000%
50	02/12/2030	SIM	NÃO	0,0000%
51	02/01/2031	SIM	NÃO	0,0000%
52	03/02/2031	SIM	NÃO	0,0000%
53	03/03/2031	SIM	NÃO	0,0000%
54	01/04/2031	SIM	NÃO	0,0000%
55	02/05/2031	SIM	NÃO	0,0000%
56	02/06/2031	SIM	NÃO	0,0000%
57	01/07/2031	SIM	NÃO	0,0000%
58	01/08/2031	SIM	NÃO	0,0000%
59	01/09/2031	SIM	NÃO	0,0000%
60	01/10/2031	SIM	NÃO	0,0000%
61	03/11/2031	SIM	NÃO	0,0000%
62	01/12/2031	SIM	NÃO	0,0000%
63	02/01/2032	SIM	NÃO	0,0000%
64	02/02/2032	SIM	NÃO	0,0000%
65	01/03/2032	SIM	NÃO	0,0000%
66	01/04/2032	SIM	NÃO	0,0000%
67	03/05/2032	SIM	NÃO	0,0000%
68	01/06/2032	SIM	NÃO	0,0000%
69	01/07/2032	SIM	NÃO	0,0000%
70	02/08/2032	SIM	NÃO	0,0000%
71	01/09/2032	SIM	NÃO	0,0000%
72	01/10/2032	SIM	NÃO	0,0000%
73	01/11/2032	SIM	NÃO	0,0000%
74	01/12/2032	SIM	NÃO	0,0000%
75	03/01/2033	SIM	NÃO	0,0000%
76	01/02/2033	SIM	NÃO	0,0000%
77	02/03/2033	SIM	NÃO	0,0000%
78	01/04/2033	SIM	NÃO	0,0000%
79	02/05/2033	SIM	NÃO	0,0000%



80	01/06/2033	SIM	NÃO	0,0000%
81	01/07/2033	SIM	NÃO	0,0000%
82	01/08/2033	SIM	NÃO	0,0000%
83	01/09/2033	SIM	NÃO	0,0000%
84	03/10/2033	SIM	NÃO	0,0000%
85	01/11/2033	SIM	NÃO	0,0000%
86	01/12/2033	SIM	NÃO	0,0000%
87	02/01/2034	SIM	NÃO	0,0000%
88	01/02/2034	SIM	NÃO	0,0000%
89	01/03/2034	SIM	NÃO	0,0000%
90	03/04/2034	SIM	NÃO	0,0000%
91	02/05/2034	SIM	NÃO	0,0000%
92	01/06/2034	SIM	NÃO	0,0000%
93	03/07/2034	SIM	NÃO	0,0000%
94	01/08/2034	SIM	NÃO	0,0000%
95	01/09/2034	SIM	NÃO	0,0000%
96	02/10/2034	SIM	NÃO	0,0000%
97	01/11/2034	SIM	NÃO	0,0000%
98	01/12/2034	SIM	NÃO	0,0000%
99	02/01/2035	SIM	NÃO	0,0000%
100	01/02/2035	SIM	NÃO	0,0000%
101	01/03/2035	SIM	NÃO	0,0000%
102	02/04/2035	SIM	NÃO	0,0000%
103	02/05/2035	SIM	NÃO	0,0000%
104	01/06/2035	SIM	NÃO	0,0000%
105	02/07/2035	SIM	NÃO	0,0000%
106	01/08/2035	SIM	NÃO	0,0000%
107	03/09/2035	SIM	NÃO	0,0000%
108	01/10/2035	SIM	NÃO	0,0000%
109	01/11/2035	SIM	NÃO	0,0000%
110	03/12/2035	SIM	NÃO	0,0000%
111	02/01/2036	SIM	NÃO	0,0000%
112	01/02/2036	SIM	NÃO	0,0000%
113	03/03/2036	SIM	NÃO	0,0000%
114	01/04/2036	SIM	NÃO	0,0000%
115	02/05/2036	SIM	NÃO	0,0000%
116	02/06/2036	SIM	NÃO	0,0000%
117	01/07/2036	SIM	NÃO	0,0000%
118	01/08/2036	SIM	NÃO	0,0000%
119	01/09/2036	SIM	NÃO	0,0000%
120	01/10/2036	SIM	NÃO	0,0000%
121	03/11/2036	SIM	SIM	2,0800%
122	01/12/2036	SIM	SIM	2,1200%



123	02/01/2037	SIM	SIM	2,1700%
124	02/02/2037	SIM	SIM	2,2200%
125	02/03/2037	SIM	SIM	2,2700%
126	01/04/2037	SIM	SIM	2,3200%
127	04/05/2037	SIM	SIM	2,3800%
128	01/06/2037	SIM	SIM	2,4300%
129	01/07/2037	SIM	SIM	2,5000%
130	03/08/2037	SIM	SIM	2,5600%
131	01/09/2037	SIM	SIM	2,6300%
132	01/10/2037	SIM	SIM	2,7000%
133	03/11/2037	SIM	SIM	2,7700%
134	01/12/2037	SIM	SIM	2,8500%
135	04/01/2038	SIM	SIM	2,9400%
136	01/02/2038	SIM	SIM	3,0300%
137	01/03/2038	SIM	SIM	3,1200%
138	01/04/2038	SIM	SIM	3,2200%
139	03/05/2038	SIM	SIM	3,3300%
140	01/06/2038	SIM	SIM	3,4400%
141	01/07/2038	SIM	SIM	3,5700%
142	02/08/2038	SIM	SIM	3,7000%
143	01/09/2038	SIM	SIM	3,8400%
144	01/10/2038	SIM	SIM	4,0000%
145	01/11/2038	SIM	SIM	4,1600%
146	01/12/2038	SIM	SIM	4,3400%
147	03/01/2039	SIM	SIM	4,5400%
148	01/02/2039	SIM	SIM	4,7600%
149	01/03/2039	SIM	SIM	5,0000%
150	01/04/2039	SIM	SIM	5,2600%
151	02/05/2039	SIM	SIM	5,5500%
152	01/06/2039	SIM	SIM	5,8800%
153	01/07/2039	SIM	SIM	6,2500%
154	01/08/2039	SIM	SIM	6,6600%
155	01/09/2039	SIM	SIM	7,1400%
156	03/10/2039	SIM	SIM	7,6900%
157	01/11/2039	SIM	SIM	8,3300%
158	01/12/2039	SIM	SIM	9,0900%
159	02/01/2040	SIM	SIM	10,0000%
160	01/02/2040	SIM	SIM	11,1100%
161	01/03/2040	SIM	SIM	12,5000%
162	02/04/2040	SIM	SIM	14,2800%
163	02/05/2040	SIM	SIM	16,6600%
164	01/06/2040	SIM	SIM	20,0000%
165	02/07/2040	SIM	SIM	25,0000%



166	01/08/2040	SIM	SIM	33,3300%
167	03/09/2040	SIM	SIM	50,0000%
168	01/10/2040	SIM	SIM	100,0000%



ANEXO IV
TABELA 1 – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO LASTRO

Imóvel	RGI	Matrícula	Endereço	Proprietário e CNPJ	Está sob regime de incorporação?	Possui habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Shopping Pátio Batel	6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba	103.312	Avenida do Batel, nº 1.868 – Batel, Curitiba-PR, CEP 80420-090	Devedora / 79.536.553/0001-13	Não	Sim	R\$ 110.000.000,00	100%	Não



Tabela 2 – Cronograma Indicativo de Utilização dos Recursos no Empreendimento Lastro

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos – Devedora até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)																												
	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	1S29	2S29	1S30	2S30	1S31	2S31	1S32	2S32	1S33	2S33	1S34	2S34	1S35	2S35	1S36	2S36	1S37	2S37	1S38	2S38	1S39	2S39	1S40
TOTAL	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
110.000	0	28.840	29.281	28.298	23.581	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



ANEXO V DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S2", sob o código 1.155, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, *em 2 (Duas) Séries*, da 8ª (oitava) emissão da Securitizadora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Sênior e Classe Subordinada, da 8ª (oitava) Emissão da Éxes Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Pátio Batel Shopping LTDA.*" celebrado entre a Securitizadora e o **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, situada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 24 de setembro de 2026 ("Termo de Securitização"), que institui o Regime Fiduciário sobre **(a)** os Créditos Imobiliários que servem de lastro a esta Emissão; **(b)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, incluindo rendimentos sobre as Aplicações Financeiras Permitidas, que integram o Patrimônio Separado da Emissão.

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

São Paulo, 24 de setembro de 2026.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VI

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo da Resolução CVM 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias em outra emissão de títulos ou valores mobiliários da própria Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo, conforme a seguir:

Denominação da Companhia Ofertante:	Éxes Securitizadora S.A.
Denominação da Emissão:	9ª Emissão de CRI em Série Única.
Valor da Emissão:	R\$ 663.740.000,00.
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos:	663.740.
Espécie e Garantias Envolvidas:	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRI.
Prazo de Vencimento:	27 de dezembro 2029.
Taxa de Juros:	IPCA + 8,18% a.a. (base 252).
Inadimplemento no Período:	Não há.



ANEXO VII

DESPESAS FLAT

Taxa CVM R\$ 16.500,00

Prestador de Serviço	Descrição	Tipo	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
B3 CETIP *	Registro Valor Mobiliário	Flat	0,029%	R\$ 31.900,00	0%	R\$ 31.900,00
B3 CETIP *	Registro/Depósito CCI	Flat	0,0010%	R\$ 1.100,00	0%	R\$ 1.100,00
B3 CETIP *	Custódia CCI	Flat	0,0011%	R\$ 1.210,00	0%	R\$ 1.210,00
B3 CETIP *	Liquidação Financeira	Flat	0,0010%	R\$ 550,00	0%	R\$ 550,00
ANBIMA	Registro Oferta - I. Prof	Flat	0,002778%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
ANBIMA	Registro Base de Dados	Flat	0,003968%	R\$ 2.182,40	0,00%	R\$ 2.182,40
Éxes Securitizadora	Emissão	Flat	n/a	R\$ 30.000,00	12,15%	R\$ 34.149,12
Éxes Securitizadora	Taxa Gestão e Admin	Mensal	n/a	R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
BTG PSF	Escriturador/Liquidante CRI	Anual	n/a	R\$ 7.500,00	0,00%	R\$ 7.500,00
GDC	Agente Fiduciário	Anual	n/a	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
OLIVEIRA TRUST	Escriturador Lastro	Anual	n/a	R\$ 14.400,00	16,75%	R\$ 17.297,30
GDC	Custodiante	Anual	n/a	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
GDC	Registrador CCI	Flat	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Éxes Securitizadora	Reembolso Despesas - Certidões	Flat	n/a	R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00
BTG	Coordenador Líder	Flat	Definido no Contrato de Distribuição			
Total				R\$ 126.461,40		R\$ 137.311,17

DESPESAS RECORRENTES

Prestador de Serviço	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto	Valor Bruto Anualizado
BTG PSF	Escriturador/Liquidante CRI	Anual	n/a	R\$ 7.500,00	0,00%	R\$ 7.500,00	R\$ 7.500,00
GDC	Agente Fiduciário	Anual	n/a	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	R\$ 17.074,56
GDC	Verificação destinação recursos	Semestral	n/a	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,93
OLIVEIRA TRUST	Escriturador Lastro	Anual	n/a	R\$ 14.400,00	16,75%	R\$ 17.297,30	R\$ 17.297,30
GDC	Custodiante	Anual	n/a	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	R\$ 4.553,22
BLB	Auditoria	Anual	n/a	R\$ 3.400,00	6,15%	R\$ 3.622,80	R\$ 3.622,80
Link	Contabilidade	Mensal	n/a	R\$ 350,00	0%	R\$ 350,00	R\$ 4.200,00
Éxes Securitizadora	Taxa Gestão e Admin	Mensal	n/a	R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06	R\$ 47.808,76
Itaú	Tarifa manutenção de conta	Mensal	n/a	R\$ 87,00	0%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
Software Gestão	Software Gestão	Mensal	n/a	R\$ 883,38	0%	R\$ 883,38	R\$ 10.600,56
B3 CETIP *	Custódia CCI	Mensal	0,0011%	R\$ 1.210,00	0%	R\$ 1.210,00	R\$ 14.520,00
Total							R\$ 130.953,13

Valores atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA

* Valores sujeitos a alterações, de acordo com tabela de custos da B3



ANEXO VIII
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE
FIDUCIÁRIO
CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca
CEP: 22.775-003

CNPJ nº: 10.749.264/0001-04

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Juarez Dias Costa

Número do Documento de Identidade: 07.717.983-6 IFP/RJ

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 8ª (oitava) emissão

Número de Séries: Duas

Emissor: **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**

Quantidade: 110.000 (cento e dez mil) CRI

Espécie: N/A

Classe: Em classe sênior e classe subordinada

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2026.

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO IX

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DAS NOTAS COMERCIAIS

[CIDADE], [DATA]

À

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Período: [=] a [=]

Caros,

A **PÁTIO BATEL SHOPPING LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1.868, 2º andar, bairro Batel, CEP 80.420-090, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 79.536.553/0001-13 e inscrita perante a Junta Comercial do Estado do Paraná sob o NIRE nº 41201723101 ("Emitente"), neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos da sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, emitidas por meio do *Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Pátio Batel Shopping Ltda.*" datado de 24 de setembro de 2026 ("Termo de Emissão" e "Emissão", respectivamente), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos, no valor de R\$ [=] ([=]), obtidos mediante a emissão das notas comerciais escriturais, foram utilizados durante o período acima, conforme indicado na tabela abaixo, para a finalidade prevista na Cláusula 4 do Termo de Emissão, conforme as notas fiscais e documentos comprobatórios que seguem anexos:

Destinação dos Recursos	Valor dos recursos captados alocados durante o período	Nº de identificação de pagamento (NFe, etc.)	Nome / Nº do Comprovante de Pagamento (TED, Boletão, etc.)	% dos recursos captados que foram alocados
[=]	R\$ [=]	[=]	[=]	[=]%
Total	R\$ [=]	[=]	N/A	[=]%

Neste ato, a Emitente declara, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os documentos apresentados por meio do presente relatório são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Atenciosamente,

PÁTIO BATEL SHOPPING LTDA.

Emitente

Certificate Of Completion

Envelope Id: 67B5AB5C-F268-8EDE-8013-E582019E7197

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: CRI Pátio Batel - Termo de Securitização (v. assinatura).docx

Source Envelope:

Document Pages: 166

Signatures: 3

Envelope Originator:

Certificate Pages: 14

Initials: 0

Matheus Moreira Bispo dos Santos

AutoNav: Enabled

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Envelopeld Stamping: Enabled

SP, São Paulo 01403-001

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

matheus.bispo@mattosfilho.com.br

IP Address: 163.116.230.169

Record Tracking

Status: Original

Holder: Matheus Moreira Bispo dos Santos

Location: DocuSign

24/9/2026 | 12:01

matheus.bispo@mattosfilho.com.br

Signer Events

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

Felipe.moreira@exes.com.br

Diretor

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC Certisign RFB G5

Subject: CN=FELIPE AUGUSTO DA COSTA MALTA MOREIRA:44952725863

Signature

Assinado por:

8B015762B7B8492...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.161.33.12

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.12

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori>
o/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.p
df

Timestamp

Sent: 24/9/2026 | 12:04

Viewed: 24/9/2026 | 13:20

Signed: 24/9/2026 | 13:20

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 24/9/2026 | 13:20

ID: 0ac2e16e-7dab-4732-87a2-1e58bbda1d82

Juarez Dias Costa

gdc@gdcdivm.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC Certisign RFB G5

Subject: CN=JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA:00607811730

Assinado por:

CBCE1AA3379A400...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.218.4.190

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori>
o/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.p
df

Sent: 24/9/2026 | 12:04

Viewed: 24/9/2026 | 12:23

Signed: 24/9/2026 | 12:24

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 24/9/2026 | 12:23

ID: 9bd5fae5-5a4e-48b9-a31b-47c5623bc8ec

Signer Events	Signature	Timestamp
Marina Gottschalk de Queiroz Marina.queiroz@exes.com.br Diretora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC Certisign RFB G5 Subject: CN=MARINA GOTTSCHALK DE QUEIROZ:10134486773	Signed by:  DA58FE99DEF0414... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.161.33.12 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.12 [1.1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori o/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.p df	Sent: 24/9/2026 12:04 Resent: 24/9/2026 14:01 Viewed: 24/9/2026 15:25 Signed: 24/9/2026 15:58

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 24/9/2026 | 15:25
ID: 76fa1b56-5313-4ef7-a93e-6bb226031a2a

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Victor Arantes Neto victor.arantes@mattosfilho.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 24/9/2026 12:04
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	24/9/2026 12:04
Certified Delivered	Security Checked	24/9/2026 15:25
Signing Complete	Security Checked	24/9/2026 15:58
Completed	Security Checked	24/9/2026 15:58
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do “Mattos Filho”

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

****** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do “Mattos Filho”

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

****** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: lucelena.paes@mattosfilho.com.br

To advise Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at lucelena.paes@mattosfilho.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to lucelena.paes@mattosfilho.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to lucelena.paes@mattosfilho.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados during the course of your relationship with Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados.

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do “Mattos Filho”

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

**** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.**

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.