



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO, EM 1 (UMA) SÉRIE DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 55.085.811/0001-24

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NP 38 SPE LTDA.

São Paulo, 4 de agosto de 2026.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª (Quinta) Emissão, em 1 (Uma) Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela NP 38 SPE Ltda.”* (*“Termo de Securitização”* ou *“Termo”*), e na melhor forma de direito, as partes:

- na qualidade de emissora,

ÉXES SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (*“CNPJ”*) sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (*“Securitizadora”* ou *“Emissora”*);

- na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (*“Lei 14.430/22”*) e da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (*“Resolução CVM 17”*),

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (*“Agente Fiduciário”* ou *“Instituição Custodiante”* ou *“Escriturador”* ou *“Banco Liquidante”*, conforme aplicável, e, em conjunto com a Emissora, *“Partes”* ou, individualmente, *“Parte”*).

RESOLVEM firmar o presente Termo de Securitização, celebrado de acordo com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (*“Resolução CVM 60”*) e a Lei nº 14.430/22, conforme os termos e condições a seguir descritos:

SEÇÃO II – REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii)** qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii)** o preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv)** referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v)** quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de Dia Útil ou Dias Úteis, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi)** as expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões 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;
- (vii)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (viii)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (ix)** todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(x) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xi) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

(xii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xv) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos demais documentos envolvidos na Operação (adiante definida), a seguir listados, que juntamente com quaisquer de seus aditamentos porventura celebrados, são considerados os “Documentos da Operação”:

1. este Termo de Securitização;
2. o “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 1 (Uma) Série, para Colocação Privada da NP 38 SPE Ltda.*”, celebrado em 4 de agosto de 2026, pela **NP 38 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1101, Icaraí, CEP: 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 61.215.858/0001-68 (“Devedora”), na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais (adiante definidas), e **CONSTRUTORA JOAMA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1101, Icaraí, CEP: 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 84.888.817/0001-38 (“Construtora Joama”), **VITOR HUGO DA ROSA AMARAL**, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Doutor Tavares de Macedo, nº 41, apto. 1.305, Icaraí, CEP 24.220-215, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física (“CPE”) sob o nº 115.685.747-38, portador da cédula de identidade RG nº 11.743.534-7 DI CRJ (“Vitor Hugo”), **NATHALIA DA ROSA**

AMARAL, brasileira, solteira, empresária, residente e domiciliada na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Doutor Tavares de Macedo, nº 41, apto. 1.305, Icaraí, CEP 24.220-215, inscrita no CPF sob o nº 125.200.757-40, portadora da cédula de identidade RG nº 11.743.535-4 ("Nathalia"), **NAT-VIT PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiros, nº 551, sala 1.113, Centro, CEP 24.030-121, inscrita no CNPJ sob o nº 02.848.180/0001-91 ("Nat-Vit"), e **A.2 D.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1.716 parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 21.160.732/0001-19 ("A.2" e, quando mencionada em conjunto com Construtora Joama, Vitor Hugo, Nathalia e Nat-Vit, "Garantidores" ou "Avalistas"), na qualidade de avalistas ("Termo de Emissão");

3. o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), entre a Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI, a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI");
4. os Contratos de Garantia (termo adiante definido);
5. o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento Imobiliário e Outras Avenças*", celebrado, entre a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Agente de Monitoramento de Carteira"), a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Monitoramento de Carteira");
6. o "*Contrato de Prestação de Serviços*", celebrado, entre a **OBRASS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, na Alameda Rio negro, nº 503, Sala 2.020, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-000, inscrita no CNPJ sob o nº 60.286.295/0001-36 ("Agente de Medição" e, em conjunto com o Agente de Monitoramento de Carteira, "Servicers"), a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Monitoramento de Obra" e, em conjunto com o Contrato de Monitoramento de Carteira, "Contratos dos Servicers");
7. os boletins de subscrição das Notas Comerciais (adiante definidas);
8. as atas das eventuais assembleias gerais ou especiais de Titulares dos CRI (adiante definidos), bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui,

mas sem limitação, "Termos de Compromisso" celebrados pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas; e

9. quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI;
10. quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.

(xvi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão (adiante definido).

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DECLARAÇÕES LEGAIS

1.1. Aprovação Societária da Emissora. A presente 5ª (quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários de classe única ("CRI") em uma série da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, que terão como lastro os Créditos Imobiliários (termo adiante definido) ("Emissão") representados integralmente pela cédula de crédito imobiliário ("CCI") emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, e a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta", "CVM" e "Resolução CVM 160" respectivamente) foram devidamente aprovadas em deliberação tomada na ata de assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 4 de agosto de 2026, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP").

1.1.1. O termo "Operação" neste instrumento significa a presente operação estruturada, que envolve a Emissão e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

1.2. Declaração de Instituição do Regime Fiduciário. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Securitizadora neste ato **declara**, para todos os fins e efeitos, a instituição, nos termos da Lei 14.430/22, de regime fiduciário sobre os bens e direitos abaixo listados ("Regime Fiduciário"), mediante a afetação de tais bens e direitos à Emissão e aos CRI, bem como com a constituição do patrimônio separado composto por referidos bens e direitos:

- (i) os direitos creditórios oriundos das notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, em 1 (uma) série, para colocação privada da Devedora, emitidas por meio do Termo de Emissão ("Notas

Comerciais”), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como **(b)** de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pelos Avalistas, ou titulados pela Securitizadora, por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão (“Créditos Imobiliários”);

(ii) todos os direitos de crédito, presentes ou futuros, oriundos de contratos imobiliários decorrentes de comercializações das unidades do empreendimento imobiliário denominado “*Empreendimento Residencial NP38*”, o qual se encontra em desenvolvimento pela Devedora na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei 4.591”), no imóvel objeto da matrícula nº 16.987, do Ofício de Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, conforme registro nº R-3 realizado na referida matrícula em 02 de julho de 2025 e registro nº R-4, realizada na referida matrícula em 15 de janeiro de 2026, com patrimônio de afetação instituído conforme averbação nº 5 em 15 de janeiro de 2026, nos termos dos artigos 30-A e seguintes da Lei 4.591 (“Contratos Imobiliários”, “Unidades”, “Imóvel”, “Empreendimento”, sendo o Imóvel denominado “Imóvel Projeto” nos Contratos de Garantia), bem como decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, que estabelecem que os adquirentes das Unidades (“Adquirentes”) estão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, (i) a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos Imobiliários, na periodicidade ali estabelecida, bem como (ii) a arcar com todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (“Direitos Creditórios”), bem como os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação não residencial celebrado em 31 de julho de 2024, tendo por objeto o Imóvel Comercial (adiante definido) (“Contrato de Locação” e “Direitos Creditórios da Locação”, respectivamente, os quais integram, para todos os fins deste Termo de Securitização, a definição de Direitos Creditórios), tudo objeto da CF (termo adiante definido);

(iii) das contas correntes nº 98529-6 e nº 98318-4, ambas de titularidade da Securitizadora, mantidas no Banco Itaú Unibanco (341) e na agência 0393 (“Conta Centralizadora” e “Conta Arrecadadora”, respectivamente)

(iv) as Garantias Reais (adiante definidas);

(v) o Aval (adiante definido);

- (vi) o Fundo de Despesas (adiante definido);
- (vii) o Fundo de Reserva (adiante definido);
- (viii) o Fundo de Obras (adiante definido); e
- (ix) bens e/ou direitos frutos, derivados, produtos ou decorrentes dos itens acima a qualquer título, que em razão desta qualidade passam automaticamente a integrar o Patrimônio Separado da presente Emissão (todos os itens em conjunto denominados "Patrimônio Separado").

1.3. Declarações da Emissora. A Emissora declara, nos termos da Resolução CVM 160, que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (ii) este Termo de Securitização contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Titulares dos CRI, a respeito dos CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) verificou com base na diligência legal e nas declarações prestadas pelas partes dos Documentos da Operação, a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;
- (iv) o Termo de Securitização será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60;
- (v) a ata de assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 4 de agosto de 2026, aprova a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e
- (vi) agiu com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

1.4. Declaração de Responsabilidade do Ofertante. Em atendimento ao artigo 24 da Resolução CVM 160, a Securitizadora neste ato **declara**, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes

da atualização do registro de companhia securitizadora da Securitizadora e/ou que integrem o Termo de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, o que inclui a caracterização das atividades para as quais os recursos serão destinados, exclusivamente ao desenvolvimento do Empreendimento no Imóvel, nos termos da Resolução CVM 60; e

(ii) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta.

1.5. Declaração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante, para os fins dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, declarou à Emissora na presente data, em documento apartado por ela assinado e entregue à Emissora, que lhe foi entregue para custódia, na qualidade de responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários:

- (i) 1 (uma) via original digital/eletrônica do Termo de Emissão;
- (ii) 1 (uma) via original digital/eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e
- (iii) 1 (uma) via original digital/eletrônica do Termo de Securitização;

1.6. Declaração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário assina, nesta data, declaração de inexistência de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário em relação à presente Emissão, nos termos dos artigos 5º e 6º, da Resolução CVM 17, e do artigo 23 da Resolução CVM 60, e se comprometendo, ainda, a comunicar, formal e imediatamente, a B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. Registro deste Termo de Securitização. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430/22, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3").

2.2. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira dos CRI. A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3. Os CRI serão depositados para negociação, no mercado secundário, observadas as restrições dispostas neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21,

administrado e operacionalizado pela B3, em mercado de balcão organizado, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.3. Escriturador dos CRI. O Escriturador, conforme qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização.

2.4. Forma e Comprovação de Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

2.4.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

2.4.2. Na hipótese dos CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED.

2.5. Banco Liquidante dos CRI. O Banco Liquidante, conforme qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização.

2.6. Registro da CCI. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04") pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização dos CRI. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizado na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04").

2.6.1. Uma via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. Uma vez devidamente custodiado o presente Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora a declaração na forma prevista na Cláusula 1.5. acima.

2.7. Custódia. A via digital 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 pelo 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 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 da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização.

2.7.1. O Custodiante será responsável pela guarda das vias digitais dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, representados, principalmente, pela via digital da Escritura de Emissão de CCI. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que referidos Documentos Comprobatórios forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso.

2.7.2. A atuação do Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O 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.

2.7.3. O Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, os quais correspondem àqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais, representadas pela CCI.

2.7.4. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O

Custodiante 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.

2.7.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

CLÁUSULA TERCEIRA – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

3.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários estão devidamente descritos e caracterizados no Anexo II 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. Ainda, os Créditos Imobiliários estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

3.3. Emissão da CCI. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pelas CCI, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Valor dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que o valor total dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, na Data de Emissão, equivale a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

3.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora por meio da subscrição da totalidade das Notas Comerciais.

3.5.1. A dívida representada pelas Notas Comerciais somente se tornará exigível a partir da integralização das Notas Comerciais, que, por sua vez, está condicionada à integralização dos CRI.

3.6. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como:

- (i) Categoria: Residencial;
- (ii) Nível de Concentração: Concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são devidos pela Devedora, como devedora principal dos Créditos Imobiliários;
- (iii) Tipo de Segmento: Incorporação Imobiliária;
- (iv) Tipo de contrato como lastro: “Valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que a Operação é lastreada nas Notas Comerciais. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.7. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários deverão ser realizados pela Devedora, mediante depósito de recursos diretamente na conta corrente nº 98529-6, de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú (341), na agência nº 0393, atrelada ao Patrimônio Separado (“Conta Centralizadora”), nos termos do Termo de Emissão.

3.7.1. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora todos e quaisquer recursos a eles relativos são expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Emissão:	5ª (quinta).
Série:	Série única.
Valor Total da Emissão:	O valor total da Emissão será de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data da Emissão (termo adiante definido).

Quantidade Total de CRI:	Serão emitidos até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais) (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Prazo da Emissão:	1094 (mil noventa e quatro) dias corridos.
Duration:	3,2 (três inteiros e dois décimos) anos.
Atualização Monetária:	Os CRI não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado.
Remuneração:	Nos termos da Cláusula abaixo.
Pagamento da Remuneração:	A Remuneração será paga de acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo I.
Amortização Programada dos CRI:	Os CRI serão amortizados nas datas de pagamento indicadas no Anexo I.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:	B3
Regime de Colocação:	A oferta dos CRI contará com melhores esforços de colocação.
Data de Emissão:	04/08/2026 para os CRI (" <u>Data de Emissão</u> ").
Local de Emissão:	São Paulo/SP
Data de Vencimento:	27/07/2029 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
Regime Fiduciário:	Sim.
Garantias:	Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela ("Garantias"):

(i) a alienação fiduciária da fração ideal de 100% (cem por cento) do Imóvel correspondente às futuras Unidades do Empreendimento, bem como do imóvel objeto da matrícula nº 33.553 do Ofício de Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, de propriedade da A.2 D.A Empreendimentos e Participações S.A. ("Imóvel Comercial" e "A.2", respectivamente), em favor da Securitizadora ("AFI" ou "Alienação Fiduciária de Imóvel"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Devedora e a A.2, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em 4 de agosto de 2026 ("Contrato de AFI" ou "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel");

(ii) A alienação fiduciária constituída sobre **(a)** a totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, as quais são de titularidade da Construtora Joama, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta ("Participações"); e **(b)** todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Devedora à Construtora Joama ("Distribuições" e "AFP" ou "Alienação Fiduciária de Participações", por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças*", pela Construtora Joama, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de AFP" ou "Contrato de Alienação Fiduciária de Participações");

(iii) a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, por meio de aval, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), no âmbito do Termo de Emissão, assumindo, portanto, os Avalistas, a posição de principais pagadores, com a Devedora, das Obrigações Garantidas (adiante definidas) ("Aval");

- (iv)** a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, incluindo os Direitos Creditórios da Locação, em favor da Securitizadora, ("CF" ou "Cessão Fiduciária"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado, em 4 de agosto de 2026, pela Devedora e pela A.2, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de CF" ou "Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Termo de Emissão (para fins do Aval e do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva), Contrato de AFI e Contrato de AFP, "Contratos de Garantia");
- (v)** o fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, como provisão para pagamento das despesas de manutenção dos CRI e, em garantia ao pagamento das demais Obrigações Garantidas, com os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, no valor correspondente ao custo total equivalente a 12 (doze) meses de Despesas Recorrentes (termo adiante definido) ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas"), sendo certo que, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, o fundo será reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA;
- (vi)** o fundo de reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, no valor inicial equivalente a 5 (cinco) vezes as parcelas de pagamento de Amortização Programada dos CRI (conforme adiante definida) e Remuneração (termo adiante definido) imediatamente subsequentes, que será retido na Conta Centralizadora ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"), com os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante que deverá, sempre e a qualquer tempo, ser equivalente, no mínimo, a 3 (três) vezes as parcelas de pagamento de Amortização Programada dos CRI (conforme adiante definido) e Remuneração (termo adiante definido), na respectiva data de pagamento estabelecida no Anexo I ("Data(s) de Pagamento"), ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva" e "Fundo de Reserva" e, em conjunto com o Fundo de Despesas, "Fundos –

	<u>Garantia</u> ”).
Coobrigação da Emissora:	Não há.
Lastro dos CRI:	Créditos Imobiliários, representados pela CCI.
Imóvel Vinculado aos Créditos Imobiliários:	O Imóvel.
Utilização de Instrumentos de Derivativos:	Não serão utilizados instrumentos de derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI.
Classificação de Risco:	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Revolvência:	Não aplicável.

4.2. Possibilidade de Emissão de Nova Série. Caso sejam necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”) sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, a Emissora fica desde já autorizada a realizar emissão de nova série dos CRI no âmbito da Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, nos termos do § 4º do artigo 35 da Resolução da CVM 60.

4.2.1. A emissão de nova série deverá ser comunicada aos Titulares dos CRI com antecedência prévia de, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de emissão da nova série.

4.2.2. A comunicação mencionada na Cláusula 4.2.1 acima deverá conter as seguintes informações mínimas:

- (i) local e data de emissão;
- (ii) classe e número da nova série;
- (iii) valor nominal unitário;
- (iv) quantidade;
- (v) valor total da nova série;

- (vi) data de vencimento;
- (vii) forma e comprovação de titularidade;
- (viii) forma e cronograma de pagamento;
- (ix) atualização monetária, se aplicável;
- (x) remuneração;
- (xi) condições de amortização e resgate; e
- (xii) direitos políticos e econômicos, incluindo, sem limitação, informações sobre subordinação e ordem de pagamento.

4.2.3. Os Titulares dos CRI contarão com preferência para subscrição dos CRI da nova série.

4.2.4. Ocorrendo a emissão de nova série, conforme Cláusula 4.2. e seguintes acima, o presente Termo de Securitização será objeto de aditamento, a ser celebrado anteriormente ao comunicado aos Titulares dos CRI, previsto na Cláusula 4.2.2. acima, para incluir a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação de recursos específica dos recursos captados, mediante aprovação prévia da Assembleia de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada a prazo, em até 6 (seis) tranches por Investidor(es) (conforme adiante definido(s)), em moeda corrente nacional, conforme estabelecido nos boletins de subscrição dos CRI, mediante chamadas de capital, nas respectivas datas de integralização ("Data(s) de Integralização"), pelo preço de integralização definido nos respectivos boletins de subscrição dos CRI, admitida a aplicação de ágio ou deságio, desde que aplicados de forma igualitária para os CRI integralizados em uma mesma data. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

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

5.2. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

5.3. Condições Precedentes de Integralização dos CRI. A primeira integralização dos CRI está condicionada ao cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições (em conjunto, "Condições Precedentes CRI"):

(i) Comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante as respectivas juntas comerciais competentes dos Atos de Aprovação (conforme definidos no Termo de Emissão);

(ii) Celebração e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação:

1. este Termo de Securitização;
2. o Termo de Emissão;
3. os Contratos de Garantias;
4. Contratos dos *Servicers*; e
5. o(s) boletim(ns) de subscrição das Notas Comerciais.

(iii) Protocolo para registro dos seguintes contratos, no cartório de registro de títulos e documentos competente, conforme previsto no artigo 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ("Lei de Registros Públicos"):

1. do Contrato de AFP; e
2. do Contrato de CF.

(iv) Comprovação da prenotação do Contrato de AFI no Ofício de Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói, Estado do Rio de Janeiro para registro da AFI na matrícula do Imóvel;

(v) Recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica da Devedora, Avalistas e do Imóvel ("Due Diligence");

(vi) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação indicados no item "(ii)" acima em

relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora e pelos Garantidores, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI; e

(vii) Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.

5.3.1. Para a primeira integralização das Notas Comerciais e primeira liberação de recursos à Devedora estão condicionadas ao cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da 1ª Tranche (conforme definidas no Termo de Emissão).

5.3.2. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes da 1ª Tranche em até 120 (cento e vinte) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: **(i)** as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e **(ii)** o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável, nos termos indicados no Anexo III ao Termo de Securitização e no Anexo E ao Termo de Emissão.

5.4. Condições Precedentes das Demais Tranches. As integralizações subsequentes à primeira dos CRI e das Notas Comerciais estão condicionadas à manutenção da verificação das Condições Precedentes da 1ª Tranche ("Condição Precedente das Demais Tranches" e, em conjunto com as Condições Precedentes CRI e Condições Precedentes da 1ª Tranche, "Condições Precedentes").

5.4.1. Não obstante o disposto na Cláusula 5.4. acima, todas e quaisquer integralizações futuras a serem realizadas pelos Titulares dos CRI ficarão condicionadas à prévia comprovação de que: **(i)** houve evolução das Vendas de, no mínimo, 5% (cinco por cento), tomando-se como base **(a)** para a segunda integralização, o patamar mínimo de 45% (quarenta e cinco por cento) do VGV do Empreendimento; e **(b)** para as integralizações subsequentes, o percentual de Vendas verificado na integralização imediatamente anterior; e **(ii)** houve evolução física da obra do Empreendimento, de acordo com Relatório de Medição (adiante definido).

5.5. Os CRI, nas respectivas Datas de Integralização, somente serão integralizados após o cumprimento ou renúncia expressa, pela Securitizadora mediante aprovação prévia dos Investidores interessados na integralização dos CRI, conforme o caso, das Condições Precedentes.

CLÁUSULA SEXTA – UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA CENTRALIZADORA E DOS FUNDOS

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos da Integralização Inicial. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes da 1ª Tranche, os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI e, conseqüentemente, da primeira integralização das Notas Comerciais, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais (termo adiante definido);
- (ii) Constituição do Fundo de Despesas no Valor Inicial do Fundo de Despesas (adiante definido);
- (iii) Constituição do Fundo de Reserva no Valor Inicial do Fundo de Reserva (sendo os itens (i) a (iii), em conjunto, "Deduções e Retenções");
- (iv) Constituição do Fundo de Obras (adiante definido) com os valores remanescentes.

6.1.1. Uma vez verificadas as Condições Precedentes da 1ª Tranche, a primeira liberação de recursos à Devedora, decorrentes da primeira integralização das Notas Comerciais deverá a ser creditada na conta corrente nº 1279-3, mantida no Banco Bradesco, agência nº 3375, de titularidade da Devedora ("Conta da Devedora"), observado, ainda, o disposto na Cláusula 6.1.

6.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos das Demais Tranches. Os recursos oriundos das integralizações dos CRI subsequentes e, conseqüentemente, das integralizações subsequentes das Notas Comerciais, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- (i) Recomposição do Fundo de Despesas no Valor do Fundo de Despesas (adiante definido), se necessário;
- (ii) Recomposição do Fundo de Reserva no Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se necessário; e
- (iii) Recomposição e/ou manutenção do Fundo de Obras (adiante definido) com os valores remanescentes.

6.2.1. Condições para Demais Liberações. As liberações subsequentes de recursos à Devedora, na Conta da Devedora, decorrentes das demais tranches de integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais, ficarão condicionadas à prévia comprovação de que: **(i)** houve evolução das Vendas de, no mínimo, 5% (cinco por cento), tomando-se como base (a) para a segunda liberação, o patamar mínimo de 45% (quarenta e cinco por cento) do VGV do Empreendimento; e (b) para as liberações subsequentes, o percentual de Vendas verificado na liberação imediatamente anterior; e **(ii)** houve evolução física da obra do Empreendimento, de acordo com Relatório de Medição (adiante definido), emitido pelo Agente de Medição, conforme previsto na Cláusula 6.6.4. abaixo ("Condições Demais Liberações" e, em conjunto com as Condições Primeira Liberação, "Condições de Liberação").

6.3. Ordem de Prioridade de Pagamentos no Curso da Operação. Até a quitação integral dos CRI, os valores integrantes do Patrimônio Separado e depositados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, conforme aplicável, no mês imediatamente anterior ao mês da data de pagamento da Remuneração dos CRI ("Mês de Pagamento"), deverão ser utilizados pela Securitizadora de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos no Mês de Pagamento, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos" ou "Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

- (i)** Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii)** Quaisquer Despesas da Operação (termo adiante definido) em aberto;
- (iii)** Liberação, para a Devedora, do valor correspondente a 4% (quatro inteiros por cento) do valor total que tenha sido efetivamente depositado na Conta Arrecadadora em cada mês em função exclusivamente do pagamento dos Direitos Creditórios, para fins de quitação dos valores devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação – RET ("RET"), averbado na matrícula do Imóvel, em relação aos recebimentos do mês imediatamente anterior;
- (iv)** Comissões devidas no âmbito da comercialização das Unidades conforme indicado no Relatório de Monitoramento (conforme definido no Termo de Emissão) emitido pelo Agente de Monitoramento de Carteira em relação ao mês imediatamente anterior, desde que limitadas, individualmente, a 4,3% (quatro inteiros e três décimos por cento) do valor da comercialização das Unidades;

- (v) Juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não pago(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (vi) Juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos;
- (vii) Recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor do Fundo de Despesas, se necessário;
- (viii) Amortização extraordinária dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento do ILG (adiante definido);
- (ix) Recomposição do Fundo de Reserva, até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se necessário;
- (x) Recomposição do Fundo de Obras, caso necessário, observado o disposto na Cláusula 6.6; e
- (xi) Após a emissão do Habite-se, pagamento da amortização extraordinária dos CRI.

6.4. Fundo de Despesas: Como provisão para pagamento das despesas de manutenção dos CRI e, em garantia ao pagamento das demais Obrigações Garantidas, deverá ser constituído e mantido, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será formado pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, com os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora no Valor do Fundo de Despesas, sendo certo que, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, o fundo mínimo e inicial serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA.

6.5. Fundo de Reserva: Deverá ser constituído e mantido, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, no valor inicial equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, que será formado pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, com os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante que deverá, sempre e a qualquer tempo, ser equivalente, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, devendo, ainda, ser observado o disposto no Termo de Emissão.

6.6. Fundo de Obras: O Fundo de Obras será constituído e, posteriormente, recomposto por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos das integralizações

dos CRI, após as retenções estipuladas nas Cláusulas 5.1. e 5.2. acima, bem como com recursos oriundos da Cascata de Pagamentos.

6.6.1. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados mensalmente à Devedora, após o recebimento dos relatórios de acompanhamento de carteira e de monitoramento de obras e desde que previamente superadas as Condições de Liberação, conforme aplicáveis, o que deverá ser confirmado pelos *Servicers*. Uma vez autorizada a liberação dos recursos do Fundo de Obras pelos *Servicers* e pela Securitizadora, tais recursos deverão ser disponibilizados à Devedora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação, observado, ainda, o disposto na Cláusula 6.6.2. e seguintes.

6.6.2. A realização de cada liberação de recursos do Fundo de Obras estará sujeita **(i)** ao integral cumprimento das Condições de Liberação, conforme aplicável; **(ii)** à prévia solicitação da Devedora, para a Securitizadora, por meio de correio eletrônico (e-mail), com o valor para reembolso das despesas incorridas com a obra do Empreendimento no mês anterior, desde que com a validação prévia dos *Servicers*; **(iii)** comprovação da aplicação financeira e física dos recursos da liberação imediatamente anterior na evolução das obras do Empreendimento, conforme atestado no Relatório de Medição (adiante definido); e **(iv)** ao adimplemento integral, pela Devedora, de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação.

6.6.3. Caso a Devedora não comprove a efetiva aplicação do valor liberado no mês anterior nas obras do Empreendimento, o valor que deveria ser liberado no mês corrente ficará retido na Conta Centralizadora até a efetiva comprovação da destinação dos recursos.

6.6.4. Para fins de acompanhamento do avanço das obras do Empreendimento e da efetiva aplicação dos recursos, o Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras do Empreendimento em periodicidade mensal (ou em outra periodicidade estabelecida pela Securitizadora), conforme o escopo do Agente de Medição, constante da Cláusula 11.3. (ii) do Termo de Securitização ("Relatório de Medição de Obra"), devendo entregá-lo sempre à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

6.6.4.1. O escopo de atuação do Agente de Medição, bem como as obrigações adicionais da Devedora em relação ao desenvolvimento da obra do Empreendimento estão detalhadas no Termo de Emissão.

6.6.4.2. A Securitizadora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores e pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição, no Relatório Semestral (adiante definido) e nos Documentos de Destinação (conforme definidos no Anexo VII).

6.6.4.3. As Partes reconhecem que o Agente de Medição, a Securitizadora, tampouco os Titulares dos CRI, serão responsáveis pela aferição da qualidade da obra do Empreendimento, tampouco por eventuais atrasos e/ou demandas dos consumidores finais das Unidades em razão de vícios e/ou defeitos na referida construção. Esta responsabilidade é tão somente da Devedora, que se compromete a manter o Agente de Medição, a Securitizadora e os Titulares dos CRI indenizados em razão de quaisquer demandas relacionadas aos temas tratados nesta cláusula.

6.6.5. As Partes concordam que, somente após a comprovação da conclusão das obras do Empreendimento, conforme atestada pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, bem como pela expedição do habite-se relativo ao Empreendimento perante a municipalidade competente, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Obras. Uma vez encerrado, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras serão utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.6.6. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação que comprovem a utilização dos recursos obtidos com a Operação, nos termos do Termo de Emissão.

6.6.7. Caso haja atraso na entrega do Empreendimento, constatado pelo Agente de Medição e apontado no Relatório de Medição, por período superior a 180 (cento e oitenta) dias do prazo previsto e informado aos Adquirentes, a Securitizadora, mediante aprovação em Assembleia de Titulares do CRI, poderá contratar prestador de serviços terceirizados, a ser pago pelos recursos da Conta Centralizadora ou pela Devedora, em casos de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, para administrar, gerir os custos e a engenharia, ou mesmo a própria obra do Empreendimento.

6.6.8. Com relação ao andamento das obras do Empreendimento, caso seja verificado atraso

superior a 5% (cinco por cento) em relação ao Cronograma de Obras, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, suspender as liberações de recursos à Devedora.

6.6.8.1. Adicionalmente, mediante aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá contratar agente de pagadoria, às expensas da Devedora, para a realização dos pagamentos relacionados aos custos da obra do Empreendimento.

6.6.8.2. Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de descumprimento, pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias ou não pecuniárias perante os fornecedores de materiais e prestadores de serviços da obra, a Securitizadora poderá promover a contratação de agente de pagadoria, às expensas da Devedora, para a realização dos referidos pagamentos por conta e ordem da Devedora com os recursos do Fundo de Obras.

6.6.8.3. Até a comprovação da conclusão das obras do Empreendimento, conforme atestada pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, e da expedição do habite-se relativo ao Empreendimento pela autoridade competente, os recursos integrantes do Fundo de Obras permanecerão prioritariamente destinados ao custeio da execução das obras do Empreendimento, em consonância com a destinação dos recursos da Operação, com o regime do patrimônio de afetação, com a Lei nº 4.591/1964, a Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60 e este Termo de Securitização, devendo, ainda, ser observado o disposto nesta Cláusula Sexta quanto à liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.

6.7. Custo Total da Obra. As Partes estabelecem que, na data de celebração deste instrumento, o custo total estimado para a construção do Empreendimento é de R\$ 24.051.123,07 (vinte e quatro milhões, cinquenta e um mil e cento e vinte e três reais e sete centavos) ("Valor de Custo de Obra").

6.7.1. O Valor de Custo de Obra será periodicamente atualizado pelo Agente de Medição, conforme refletido no respectivo Relatório de Medição.

6.7.1.1. Caso, a qualquer tempo, seja verificado que o custo da obra remanescente, conforme atualizado pelo Agente de Medição, seja superior ao saldo disponível no Fundo de Obras ou a ser disponibilizado com a integralização dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, em tranches, a Devedora e os Garantidores obrigam-se a aportar, na Conta

Centralizadora, o montante correspondente a tal insuficiência, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido.

Sem prejuízo da responsabilidade da Devedora, a Securitizadora reterá eventuais valores, observada a Cascata de Pagamentos, destinando-os à recomposição do Fundo de Obras, no montante previsto no Relatório de Medição para fazer frente ao custo estimado da obra, em conformidade com o cronograma físico-financeiro atualizado, de modo que o referido fundo permaneça suficiente para fazer frente ao custo da obra ainda a incorrer.

6.7.1.2. Uma vez reenquadrado o Fundo de Obras, os recursos voltarão a ser liberados à Devedora na forma prevista nesta Cláusula Sexta.

6.7.1.3. Nenhum recurso do Fundo de Obras será liberado à Devedora enquanto houver insuficiência de saldo em relação ao custo orçado da obra pendente de execução, exceto mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI, em sede de assembleia.

6.8. Adiantamentos: A Devedora poderá solicitar adiantamentos para aquisição de serviços e materiais relacionados a (i) aço; (ii) esquadrias metálicas; (iii) esquadrias de madeira; (iv) metais; (v) elevadores; e (vi) porcelanato para entrega futura, desde que tais materiais sejam fornecidos pelos prestadores de serviços autorizados, indicados no Anexo F “Lista de Prestadores de Serviços Autorizados” ao Termo de Emissão e mediante apresentação à Securitizadora e aprovação junto e ao Agente de Medição da descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços (“Adiantamentos”).

6.8.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser solicitados juntamente com o Relatório de Medição e liberados na Data de Liberação do respectivo mês, observado que a diferença entre a evolução financeira acumulada em relação a evolução física acumulada não seja superior a 7% (sete por cento).

6.8.2. Para os contratos de prestação de serviços e de aquisição de materiais para a obra que ainda deverão ser firmados, a Devedora deverá obrigatoriamente mencionar expressamente que os insumos serão direcionados para o Empreendimento. Para os demais documentos comprobatórios (notas fiscais, ordens de compra etc) a Devedora deverá envidar os melhores esforços para incluir que os insumos serão direcionados exclusivamente para o Empreendimento.

6.8.3. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que o fornecedor dos materiais e/ou serviços para os quais os recursos serão direcionados for efetivamente pago, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais percimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento.

6.8.4. Os pagamentos dos serviços e/ou materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia para o Agente de Medição, dentro de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados, sem prejuízo do cumprimento da obrigação prevista na Cláusula 6.6.2. acima.

CLÁUSULA SÉTIMA – ÍNDICE DE LIQUIDEZ E CONDIÇÕES DE VENDAS

7.1. Índice de Liquidez das Garantias ou Índice de Cobertura: A partir da presente data até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (adiante definidas), a Devedora deverá assegurar que, no dia 6º (sexto) Dia Útil antes de cada Data de Pagamento da Remuneração de cada mês ("Data de Verificação"), o índice de liquidez das Garantias, correspondente à razão entre o **(i)** o saldo devedor dos Direitos Creditórios que se enquadrem como Direitos Creditórios Elegíveis (adiante definido), de um mês de referência, com base nas informações do último dia útil de cada mês, trazidos a valor presente pela Taxa de Remuneração dos CRI, acrescido de 70% (setenta por cento) do valor das Unidades em estoque no momento da verificação, e, adicionado o Valor Inicial do Fundo de Reserva; e **(ii)** o saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, somado ao valor remanescente de obras, descontado o valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Obras, calculado conforme fórmula prevista na Cláusula 7.1.1. abaixo ("Índice de Cobertura" ou "Índice de Liquidez" ou "ILG") seja correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) ("Índice de Cobertura Mínimo" ou "Índice de Liquidez Mínimo"). Ainda, as Unidades cujos Direitos Creditórios não se enquadrarem como Direitos Creditórios Elegíveis deverão ser consideradas para fins do valor de estoque descontado o valor já pago pelos respectivos Adquirentes.

7.1.1. O Índice de Cobertura será calculado da seguinte forma:

$$IL = \frac{VP(CIT_{Ti}) + 70\%(Estoque) + \text{Imóvel Externo} + FR}{SD_{CRI} + RO - FO} \geq 130\%$$

Em que:

ILG = Índice de Liquidez.

VP = Valor presente à taxa de remuneração dos CRI.

CIT_{TI} = Direitos Creditórios Elegíveis que estejam adimplentes.

Estoque = Soma dos valores relativos às Unidades em estoque, disponíveis para comercialização em cada Data de Verificação, segundo último Relatório de Monitoramento de Carteira, considerando o preço médio de m² (metro quadrado) das comercializações das 10 (dez) últimas unidades vendidas do Empreendimento, acrescido dos valores das Unidades cujos Direitos Creditórios não se enquadrarem como Direitos Creditórios Elegíveis, descontado o valor já pago pelos respectivos adquirentes das Unidades.

Imóvel Externo = Valor de liquidação forçada, conforme apresentado em laudo de avaliação, do Imóvel Comercial.

FR = Valor correspondente ao saldo do Fundo de Reserva.

FO = Valor correspondente ao saldo do Fundo de Obras.

RO = Valor remanescente de obras, conforme indicado pelo Agente de Medição da Obra no último Relatório de Medição de Obra disponibilizado.

SD_{CRI} = Saldo devedor atualizado dos CRI

7.1.2. Para fins do cálculo do Índice de Cobertura, os “Direitos Creditórios Elegíveis” são os Direitos Creditórios que:

- (i) Tenham sido auditados pelo Agente de Monitoramento de Carteira e tenham sido formalizados adequadamente;
- (ii) Não têm parcelas em aberto com prazo superior 60 (sessenta) dias;
- (iii) Tiveram pelo menos 1 (uma) parcela paga dos respectivos Contratos Imobiliários; e
- (iv) Não sejam oriundos de transações entre a Devedora e qualquer de suas partes relacionadas.

7.1.3. A verificação do cumprimento do Índice de Cobertura será realizada pela Securitizadora nas respectivas Datas de Verificação e de acordo com o disposto acima, desde que tenha recebido

o respectivo Relatório de Monitoramento de Carteira (conforme definido no Termo de Emissão) conforme o escopo do Agente de Acompanhamento de Carteira, devendo entregá-lo sempre à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes das Datas de Verificação. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado da apuração do Índice de Cobertura Mínimo em até 5 (cinco) dias após as respectivas Datas de Verificação.

7.1.4. Os valores mencionados na Cláusula 7.1. acima serão comprovados por meio: (i) da apresentação dos Contratos Imobiliários das últimas 10 (dez) Unidades; e (ii) do valor de venda forçada em média por m² (metros quadrados) apurado em laudo de avaliação, com validade de 06 (seis) meses a contar da data de emissão da avaliação, emitido pelo Agente de Monitoramento de Carteira ou por outra empresa de avaliação, a critério da Securitizadora.

7.1.5. Para fins de verificação do Índice de Cobertura, pela Securitizadora, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios pelo Agente de Monitoramento de Carteira, e pela Securitizadora (esta última exclusivamente com base no Relatório de Monitoramento de Carteira), a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Agente de Monitoramento de Carteira, em conjunto com a Securitizadora, possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios e acompanhar o seu recebimento na Conta Centralizadora.

7.1.6. Descumprimento do Índice de Cobertura: Se, em qualquer Data de Verificação, após a utilização dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios conforme Cascata de Pagamento, for constatado o descumprimento do Índice de Cobertura, deverão ser observados os procedimentos descritos nos itens a seguir:

- (i) **Até a emissão do Habite-se:** a Securitizadora notificará a Devedora e os Garantidores para que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou os Garantidores aportem recursos complementares no Fundo de Obras, por meio da transferência de recursos para a Conta Centralizadora, em valor suficiente para o reenquadramento do Índice de Cobertura;
- (ii) **Após a emissão do Habite-se:** a Securitizadora notificará a Devedora e os Garantidores

para que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou os Garantidores aportem recursos complementares na Conta Centralizadora para amortização extraordinária dos CRI, em valor suficiente para o reenquadramento do Índice de Cobertura; e

- (iii) Em qualquer dos cenários acima, caso a Devedora e os Garantidores não realizem os respectivos aportes, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da Devedora, utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Reserva, caso assim deliberado pelos Titulares dos CRI em sede de assembleia, para, em nome da Devedora e, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais e, conseqüentemente, os CRI, observado o disposto no Termo de Emissão, com a conseqüente amortização extraordinária dos CRI, no montante suficiente para o reenquadramento do Índice de Cobertura.

7.2. Condições de Venda das Unidades. Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora se comprometeu a implementar as seguintes condições para as Vendas:

Momento da Venda	Percentual de Valor Mínimo para Venda
Entrada e pré-chaves	30% (trinta por cento) do valor da Unidade
No ato ou após recebimento das chaves e/ou financiamento	70% (setenta por cento) do valor da Unidade

7.2.1. Respeitado o previsto na Cláusula acima, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora concorda que não poderão ser feitas Vendas que venham a desenquadrar o ILG.

CLÁUSULA OITAVA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

8.1. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo VII, o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Termo de Emissão, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido anexo.

CLÁUSULA NONA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

9.1. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI ("Amortização Extraordinária dos CRI"), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, nas hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (conforme definidas no Termo de Emissão).

9.2. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Resgate Antecipado dos CRI"), diante das hipóteses de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (conforme definidas no Termo de Emissão) e insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas da Operação (adiante definidas) e desde que observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão.

9.3. Valor do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI e da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI. O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI, objeto do Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI será o Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Securitização; e (ii) Encargos Moratórios, caso aplicável ("Valor de Pré-Pagamento Compulsório")

9.4. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ou do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI. O valor a ser pago em relação a cada uma dos CRI, objeto do Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ou o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI será o Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das CRI, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Securitização; (ii) Encargos Moratórios, caso aplicável; e (iii) de prêmio equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, *pro rata temporis* à data de vencimento prevista, incidente sobre o saldo devedor dos CRI ("Prêmio"), ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resgate Antecipado Facultativo Total} = (VNe + J) \times \left[1 + \left(\text{Prazo Médio} \times \frac{3}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

VNe" corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento ou da última

amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"J" corresponde ao valor unitário da Remuneração acumulada no respectivo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Prazo Médio" corresponde ao prazo médio remanescente, expresso em anos, e calculado conforme segue:

$$\text{Prazo Médio} = \frac{\sum_{k=1}^{n_R} [DUP_k \times PMT_k]}{[\sum_{k=1}^{n_R} PMT_k] \times 252}$$

Sendo que:

" n_R " corresponde à quantidade de eventos financeiros (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração) dos CRI, considerados a partir de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI;

" DUP_k " corresponde ao prazo remanescente de cada " PMT_k ", dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI e a data de pagamento do respectivo " PMT_k ", excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e " PMT_k " corresponde ao valor para a k-ésima parcela de remuneração e/ou amortização de principal dos CRI

9.4.1. Os CRI amortizados ou resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

9.5. Comunicações. Na ocorrência de amortização extraordinária dos CRI ou de resgate antecipado dos CRI, a Emissora comunicará, às expensas da Devedora, à B3, ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e ao Escriturador, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua ciência de tais eventos, por meio de disponibilização de aviso no *website* da Securitizadora, ou por meio comunicação individual aos Titulares dos CRI com cópia para a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador, sobre a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI, informando **(i)** o Valor de Pré-Pagamento Compulsório ou o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, conforme aplicável, observado o disposto na 9.4. acima; **(ii)** a data prevista para a efetiva amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado

total dos CRI, a qual deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

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

10.2. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios incidentes de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, com ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 5,0% (cinco por cento) ao ano, a partir da primeira Data de Integralização (“Remuneração”):

10.2.1. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

em que:

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

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

Fator Juros = corresponde ao produtório da Taxa DI composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

em que:

FatorDI = produtório dos fatores da Taxa DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

em que:

k = número de ordem dos fatores da Taxa DI, variando de 1 até "n";

n = número total de Taxa DI considerada em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

em que:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 4 (quatro) Dias Úteis (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = corresponde a sobretaxa (spread) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

em que:

spread = 5,00000000

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre a 1ª (primeira) Data de Integralização (inclusive), no caso do 1º (primeiro) Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização e a data de cálculo (exclusive) sendo "n" um número inteiro.

Observações:

- (i) considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia: (a) a partir da 1ª (primeira) Data de Integralização (inclusive) e termina na 1ª (primeira) Data de Pagamento (exclusive), no caso do 1º (primeiro) Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, Resgate Antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso;
- (ii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3, considerando a taxa referente ao dia anterior a data de cálculo;
- (iii) efetua-se o produtório dos $(1+TDI_k)$ fatores, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) o fator resultante da $(1+TDI_k)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(vii) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no quarto dia útil anterior à data do cálculo da Remuneração (exemplo: para cálculo da Remuneração no dia 15 (quize), a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 11 (onze), pressupondo-se que tanto os dias 11(onze), 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis); e

10.3. Datas de Pagamento da Remuneração. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente, de acordo com as respectivas datas de pagamento indicadas no cronograma de pagamentos do Anexo I ("Datas de Pagamento" e "Cronograma de Pagamentos" respectivamente), até às 16:00 horas, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

10.4. Amortização Programada dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária, os CRI serão amortizados na data de seu vencimento, em 27/07/2029, mediante a utilização dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios creditados na Conta Arrecadadora, objeto da Cessão Fiduciária ("Amortização Programada").

10.4.1. Para tanto, a Securitizadora fica, desde já, autorizada pela Devedora a transferir, da Conta Arrecadadora para a Conta Centralizadora, os recursos necessários à quitação das Notas Comerciais.

10.5. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

10.6. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos dos encargos moratórios calculados, cumulativamente, da seguinte forma: **(i)** multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; **(iii)** correção monetária contada a partir da Data de Emissão e reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV; e **(iv)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito ("Encargos Moratórios") sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

10.7. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 considerando a custódia eletrônica dos ativos na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na respectiva data de pagamento, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular do CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI, devendo o Titular do CRI, na oportunidade, indicar à Securitizadora a conta em que deverá ser depositado o valor respectivo.

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

10.9. Isenção de Penalidades e Encargos. A Emissora não é responsável por atrasos de terceiros, não obstante, nestes casos, os valores a serem pagos à Emissora ainda serão devidos. Adicionalmente, a Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Titulares dos CRI, caso o não pagamento seja decorrente da mora da Devedora em cumprir com suas obrigações nos termos da Cláusula 10.8. acima e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

10.10. Descasamento dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários. A fim de evitar descasamento entre o valor de pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos casos de Resgate Antecipado dos CRI, por qualquer motivo, o valor do pagamento dos Créditos Imobiliários será atualizado por número-índice ou dias inferiores aos utilizados para o cálculo do valor do pagamento dos CRI, a Devedora deverá acrescer ao montante devido, a título de compensação, o montante necessário para cobrir o saldo devedor do pagamento dos CRI, nos termos do Termo de Emissão. Em nenhuma hipótese a Securitizadora será responsável pela compensação de descasamento entre o valor de pagamento dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIAS

11.1. Garantias. Em garantia do pagamento e respectivo cumprimento das Obrigações Garantidas, são

constituídas as Garantias na forma abaixo. As “Obrigações Garantidas” são, em conjunto: **(i)** todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos; **(ii)** obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; **(iv)** qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nos termos dos Documentos da Operação; **(vii)** qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; **(viii)** inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado aos Créditos Imobiliários; e **(ix)** os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação.

11.1.1. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

11.2. Disposições Comuns. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas nos Contratos de Garantia, de forma pormenorizada, e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

11.3. Liberação das Garantias Adicionais. Nos termos do Termo de Emissão, uma vez realizados integralmente pela Construtora Joama os aportes de capital na Devedora, no montante agregado de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (“Aportes de Capital”), a Securitizadora liberará exclusivamente a Alienação Fiduciária de Imóvel sobre o Imóvel Comercial e a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios

da Locação ("Garantias Adicionais"), desde que, na data da liberação, não exista qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores em descumprimento nos termos dos Documentos da Operação, nem Evento de Vencimento Antecipado em curso, permanecendo as demais Garantias íntegras e em pleno vigor, independentemente de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISTRIBUIÇÃO

12.1. Oferta. A oferta de distribuição dos CRI será realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução da CVM 160, não estando, assim, sujeita à análise prévia da CVM.

12.2. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 160, do artigo 43 da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

12.2.1. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o cumprimento ou dispensa expressa das respectivas Condições Precedentes, a obtenção do registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início pela Securitizadora, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

12.3. Público-Alvo. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais" ou "Investidor(es)").

12.3.1. Por ocasião da subscrição dos CRI, cada Titular dos CRI assinará, em cada boletim de subscrição dos CRI ("Boletim(ns) de Subscrição dos CRI"), declaração atestando, dentre outros, estar ciente de que: **(i)** a Oferta foi registrada automaticamente na CVM; **(ii)** a Oferta será registrada na **Anbima – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais** ("ANBIMA"), nos termos do artigo 19 do "Código de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("Código ANBIMA"); e **(iii)** os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

12.4. Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, **(i)** a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta; e **(ii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

12.4.1. A restrição à negociação prevista na Cláusula acima deixará de ser aplicável caso a Securitizadora tenha ou venha a obter o registro de emissor de valores mobiliários e realize oferta subsequente do mesmo valor mobiliário, destinada a público investidor em geral, sujeita ao rito registro ordinário, conforme disposto no artigo 86, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

12.5. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará pelo decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo Máximo de Colocação"), conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM, observado que será admitida a distribuição parcial dos CRI.

12.5.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160.

12.6. Prazo Máximo de Colocação. Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição dos CRI deverá ser realizada no Prazo Máximo de Colocação.

12.7. Distribuição Parcial dos CRI. Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, é admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja subscrição de CRI equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo" e "Distribuição Parcial" respectivamente).

12.7.1. A Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, mesmo que antes do final do Prazo Máximo de Colocação ou em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo, sendo que o saldo não colocado dos CRI será cancelado pela Securitizadora, devendo ser observado o disposto neste Termo de Securitização.

12.7.2. Em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI e nos termos da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou **(ii)** de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo.

12.7.3. No caso da Cláusula acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número dos CRI efetivamente distribuídos e o número dos CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

12.7.4. Ocorrendo o encerramento da Oferta sem que todos os CRI tenham sido distribuídos, o Contato de Cessão e/ou os demais Documentos da Operação deverão ser aditados para alterar o Preço de Cessão, sem a necessidade de realização de prévia Assembleia de Titulares dos CRI ou novas aprovações da Securitizadora e da Devedora para referido ato.

12.8. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

12.9. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos pelos Titulares dos CRI em uma ou mais datas, mediante assinatura do respectivo Boletim de Subscrição.

12.10. Integralização dos CRI. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na(s) data(s) em que for(em) integralizado(s) o(s) CRI ("Data(s) de Integralização"), pelo: **(i)** Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, e **(ii)** Valor Nominal Unitário Atualizado (termo adiante definido) acrescido da Remuneração (adiante definida), calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data efetiva da integralização, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes (adiante definidas), observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, no caso dos CRI, e neste instrumento.

12.11. Ágio ou Deságio. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio e/ou deságio conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em uma mesma Data de Integralização.

12.12. Forma e Comprovação de Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato

emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

12.12.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3

12.12.2. Na hipótese dos CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED.

12.13. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, seguem anexas ao presente Termo de Securitização, as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

12.14. Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, a Emissora recomendou à Devedora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. No entanto, a despeito da recomendação da Emissora, não houve nem haverá a contratação de formador de mercado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1. Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

13.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser enviado à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.3. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de março de 2027.

13.4. Relatório Anual. A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários, bem como documentos adicionais 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 contados da solicitação pelo Agente Fiduciário.

13.5. Responsabilidade pelas Informações. Nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

13.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, não estão vinculados a outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

13.7. Envio de Informações e/ou Documentos: A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário:

- (i)** quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação;
- (ii)** as demonstrações financeiras da Devedora, em até 90 (noventa) dias corridos contados do encerramento do exercício social (que ocorre em 31 de dezembro de cada ano), ou em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento pela Emissora, o que ocorrer primeiro;
- (iii)** qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou pelos Avalistas, relacionada aos eventos que acarretem a Amortização Extraordinária dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou notificação; e
- (iv)** qualquer informação relacionada aos Créditos Imobiliários, à CCI e às Garantias, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Emissora somente será obrigada a disponibilizar as informações que estiverem em seu poder.

13.8. Obrigações Legais: Além das obrigações previstas nesta Cláusula Décima Terceira, a Emissora obriga-se a cumprir as obrigações aplicáveis constantes na Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Regime Fiduciário. Na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os bens do Patrimônio Separado, com a constituição do Patrimônio Separado.

14.2. Separação Patrimonial. Os bens que compõem do Patrimônio Separado estão sob Regime Fiduciário. Nesse sentido, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído:

- (i)** constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora a decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários;
- (ii)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da Emissão, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis;
- (iii)** destinar-se-ão exclusivamente à liquidação e ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos de sua administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (iv)** estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (v)** não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados, aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e
- (vi)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

14.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430/22, **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil próprio e independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

14.3.1. Aplicações Financeiras Permitidas. Todos os recursos mantidos na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, incluindo os montantes dos Fundos, poderão ser investidos nas aplicações a seguir listadas ("Aplicações Financeiras Permitidas"), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão disponibilizados, líquidos de tributos, à Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida quitação. Os rendimentos financeiros que decorram das Aplicações Financeiras Permitidas serão reconhecidos pela Securitizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras, conforme o artigo 22 da Resolução CVM nº 60. A Securitizadora poderá se utilizar dos créditos tributários gerados pela remuneração das Aplicações Financeiras Permitidas para fins de compensação de tributos oriundos de suas atividades.

14.3.2. São consideradas Aplicações Financeiras Permitidas, exclusivamente, os investimentos em instrumentos financeiros com classificação de baixo risco e liquidez diária, 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 (i) fundos de renda fixa atrelados à Taxa DI ou Taxa SELIC; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs e/ou Compromissadas, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.

14.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo

patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

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

14.5.1. A Assembleia Especial prevista acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) 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 beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

14.5.2. Na Assembleia Especial prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos créditos nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos créditos não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.5.3. Liquidação em razão da insuficiência. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante (i) a transferência dos Créditos, bens, direitos e garantias integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares em dação em pagamento, (ii) o tombamento dos CRI, seus bens, direitos e garantias para eventual fundo de investimento a ser deliberado em assembleia geral para fins de dação em pagamento dos CRI pelas cotas ou (iii) a execução/excussão dos direitos e garantias de forma que o resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, sejam entregues aos Titulares de CRI na proporção dos seus créditos de sua titularidade, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos créditos, observado, em qualquer caso acima, a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização.

14.5.4. Os Titulares dos CRI têm ciência que, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, deverão: **(i)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e **(ii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora ou Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora ou ao Agente Fiduciário, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

15.2. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

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

(ii) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora neste Termo de Securitização sendo certo que **(a)** verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, e **(b)** verificará, anualmente, a suficiência das garantias prestadas, com base nos Documentos da Operação.

15.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Além dos deveres e obrigações previstos na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº 14.430/22, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

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

- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil - BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, bem como custodiado junto à Instituição Custodiante e, no caso da omissão da Emissora, tomar as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xi)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos e prazos dispostos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora e da Devedora, conforme o caso;

(xiii) calcular o Valor Nominal Unitário Atualizado, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, em sua página na rede mundial de computadores;

(xiv) fornecer por meio do seu website, à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, 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 art. 18 da Lei 14.430;

(xv) convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Resolução CVM 60;

(xvi) comparecer à assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Securitização ("Assembleia(s)" ou "Assembleia(s) dos Titulares dos CRI") a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xviii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o disposto no artigo 15 da Resolução CVM 17; r

(xix) prestar declaração, nos termos da Resolução CVM nº 17, atestando a inexistência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário no âmbito da Emissão, comprometendo-se a comunicar formal e imediatamente à B3 a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar tal condição. Referida declaração deverá ser apresentada, na presente data, em documento apartado, devidamente assinada por seu diretor estatutário e, se aplicável, em conjunto com outro representante legal.

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

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto no Termo de Emissão.

15.4.1. Pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

15.4.2. Pelos serviços prestados durante a vigência da operação, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. 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, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"

15.4.3. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares ou

demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

15.4.4. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

15.4.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

15.4.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares 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. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar

os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. 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) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) 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, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

15.4.8. O crédito do Agente Fiduciário por 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 nas contas do Patrimônio Separado 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.

15.4.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares, conforme o caso.

15.5. Demais Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos. Quando o Patrimônio Separado não possuir recursos para o custeio de tais despesas, os Investidores deverão reembolsar os custos despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, 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; e
- (v) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

15.5.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento, desde que o Patrimônio Separado tenha recursos

disponíveis.

15.6. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia para deliberar sobre a escolha do substituto.

15.6.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 7º da Resolução CVM 17.

15.6.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 15.6. acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

15.6.3. Conforme aplicável e em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

15.6.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.6.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. 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 junto à entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, bem como da custódia do aditamento junto à B3.

15.6.6. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – LIQUIDAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. Liquidação do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será liquidado automaticamente quando do resgate programado dos CRI, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de um evento de liquidação do Patrimônio Separado.

16.2. Eventos de Liquidação e/ou Transferência da Administração do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Resolução CVM 60 poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, de forma temporária, sendo certo que, nesta hipótese, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de aut falência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, será aplicado o disposto na Cláusula 14.5.3.;

(iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas "Liquidação"; e

(v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos na Cláusula Décima Quarta acima.

16.3. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

16.4. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da cláusula acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

16.5. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” e “(ii)” da cláusula acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

16.6. A Assembleia prevista para os eventos dispostos na Cláusula 16.2 acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

16.7. A Assembleia para os eventos previstos na Cláusula 16.2 acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

16.8. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio

Separado ou de substituição da Securitizadora, instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

16.9. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

16.10. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

16.11. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 16.2 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 16.2 seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

16.12. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

17.1. Assembleia. Nos termos da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

17.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

- (i)** as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do auditor independente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii)** a modificação das características atribuídas aos CRI;
- (iii)** a destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv)** os eventos de liquidação do Patrimônio Separado;
- (v)** a forma de administração do Patrimônio Separado ou eventual liquidação dos CRI;
- (vi)** a substituição do Agente Fiduciário;
- (vii)** deliberar sobre a autorização para exercício, pela Securitizadora, do Direito de Assunção Temporária, conforme definido no Contrato de AFP, incluindo mas não se limitando a atos para a preservação do valor das Participações, à regularidade operacional da Devedora, à nomeação, substituição ou ratificação de administradores, gestores, consultores operacionais ou representantes da Sociedade, bem como à prática de atos societários e registrais necessários à preservação ou implementação da excussão das Garantias;
- (viii)** as alterações neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, observado o disposto na Cláusula 17.2.2. abaixo; e
- (ix)** a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, em caso de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; **(b)** a dação de ativos em pagamento aos Investidores 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 ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

17.2.2. O Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação podem ser alterados independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI 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; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e **(v)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

17.2.2.1. As alterações referidas na Cláusula 17.2.2. acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

17.2.3. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas abaixo, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia de Titulares dos CRI, por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento, com o consequentemente resgate integral dos CRI. Em qualquer hipótese de resgate dos CRI, a Securitizadora poderá contratar assessoria legal a fim de tomar as providências necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e excussão das Garantias, sendo certo que tais despesas serão arcadas na forma estabelecida na Cláusula 17.5. abaixo.

17.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada: **(i)** pelo Agente Fiduciário; **(ii)** pela Emissora; e **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese de solicitação dos Titulares, os mesmos deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o

Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 "xvi" da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

17.3.1. A convocação da Assembleia deve ser disponibilizada pela Securitizadora na página da rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado.

17.3.2. A convocação da Assembleia deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de realização da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, da data de realização das convocações subsequentes, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo de convocação poderá ser de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência.

17.3.3. A convocação da Assembleia deve conter, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia 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; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

17.3.4. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas na Cláusula 17.2.1 acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

17.4. Forma da Assembleia. A Assembleia pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

17.4.1. Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, observadas as formalidades previstas neste Termo e na regulamentação aplicável.

17.5. Presidência. A presidência da Assembleia caberá ao representante da Emissora e/ou pelo Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou aquele que for designado pela CVM.

17.6. Quórum de Instalação. Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia se instala com a presença de qualquer número de investidores, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação e segunda convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

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

17.7. Quórum de Deliberação. Observado o disposto na Cláusula 17.6. acima, todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria simples dos Titulares dos CRI, presentes à Assembleia, em primeira e em segunda convocação, exceto nas matérias previstas neste Termo de Securitização.

17.7.1. As matérias listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação, em ambas as convocações: **(i)** substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado; e **(ii)** alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização, em qualquer convocação.

17.7.2. Os Titulares dos CRI poderão votar na Assembleia por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, nos termos da Resolução CVM 60, observado que nesse caso deve ser concedido aos Investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

17.7.3. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

17.7.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade

dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

17.8. Cálculo de Quórum. Observado o disposto na Cláusula 17.6. acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

17.9. Voto. Nos termos da Resolução CVM 60, cabe a cada Investidor a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

17.10. Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.

17.11. Manifestações da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos 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 dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI.

17.12. Substituição Automática. O Banco Liquidante, o Escriturador, a Instituição Custodiante, e/ou o auditor independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, 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 pela Emissora, 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; **(iii)** caso o prestador do serviço encontre-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento para o exercício de suas atividades, conforme aplicável; **(v)** quando te suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao prestador de serviços 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 prestador de serviço e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; **(ix)** se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; **(x)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o prestador do serviço; ou **(xi)** a critério único e exclusivo da Securitizadora.

17.12.1. Nos casos previstos na Cláusula 17.12. acima, o novo prestador de serviço deve ser contratado pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do prestador de serviço substituído de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REMUNERAÇÃO DA EMISSORA E DESPESAS

18.1. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, à remuneração mensal líquida conforme valores indicados no Anexo III, Tabela das Despesas Recorrentes, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

18.1.1. A remuneração definida na Cláusula 18.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

18.1.2. Os valores referidos na Cláusula 18.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

18.1.3. Casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 800,00

(oitocentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando **(a)** esforços de cobrança e execução de Garantias, **(b)** o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleia de Titulares dos CRI, **(c)** análise a eventuais aditamentos aos documentos da Oferta; **(d)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(e)** verificações extraordinárias de lastro, destinação, condições precedentes e garantias; e **(f)** esforços a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

18.2. Despesas. As Despesas da Operação (termo adiante definido) existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

18.3. Pagamento das Despesas. Sem prejuízo do disposto acima:

(i) As despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo III do presente instrumento (“Despesas Iniciais”) serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos descontados dos recursos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora;

(ii) as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo III do presente instrumento (“Despesas Recorrentes”), serão pagas, por conta e ordem da Cedente, com recursos oriundos do fluxo de recebíveis dos Créditos Imobiliários ou do Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado, sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, tais despesas serão suportadas diretamente pela Devedora, observada a obrigação da Devedora de recompor o referido Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Emissão; e

(iii) as Despesas Extraordinárias (em conjunto com as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes, “Despesas da Operação”) serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas.

18.3.1. A Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, conforme autorizada pela Devedora reterá do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios, que forem transferidos para a Conta Centralizadora, o montante equivalente para pagamentos das Despesas Recorrentes.

18.3.2. Se, na Data de Apuração, os recursos do Fundo de Despesas e/ou os recursos arrecados com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para o pagamento das referidas Despesas da Operação (excetuadas as Despesas Iniciais), a Devedora e/ou os Garantidores deverão arcar com o pagamento de forma solidária, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido, observado o disposto nas Cláusulas abaixo, por meio de transferência de recursos para a Conta Centralizadora; e

18.3.3. Nos termos do Termo de Emissão, caso a Devedora não efetue tais pagamentos mediante a transferência de recursos para a Conta Centralizadora, as Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os recursos integrantes do Patrimônio Separado. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

18.3.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação (excetuada as Despesas Iniciais), a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI.

18.3.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI 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. As Despesas da Operação (excetuada as Despesas Iniciais) que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

18.3.6. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

18.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do Anexo III deste Termo de Securitização;
- (ii)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias; e
- (iii)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

18.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

18.4.2. Em razão do quanto disposto no item “(ii)” da Cláusula 18.4., acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, os Garantidores ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(iv)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

18.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

18.5. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias, incluindo a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora.

18.5.1. Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Emissora, a título de *fee* de reestruturação o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades ("*Fee* de Reestruturação").

18.5.2. Entende-se por reestruturação alterações nas condições dos CRI relacionadas: **(i)** às Garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** *covenants* operacionais ou financeiros; **(iv)** eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou **(iv)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação também serão consideradas reestruturação.

18.5.3. o *Fee* de Reestruturação será pago na forma prevista da Cláusula 18.3. e 18.4. acima.

18.5.4. O *Fee* de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. O *Fee* de Reestruturação será acrescido do ISS, da PIS, da COFINS, CSSL e IRRF.

18.5.5. Ocorrendo impontualidade no pagamento da remuneração prevista na Cláusula 18.1. e/ou do *Fee* de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo

pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

19.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo V, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – PUBLICIDADE

20.1. Publicidade. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

20.2. Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema Fundos.Net, enquanto as informações periódicas e eventuais da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas.NET.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente Termo de Securitização, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

(i) Para a Emissora:

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Avenida Rebouças, nº 2.748, Andar 12º, conjunto 121 e 122, Sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, São Paulo/SP

At.: Departamento Jurídico e Gestão Securitizadora
Telefone: (21) 98167-4687
E-mail: juridico@exes.com.br e gestaosec@exes.com.br

(i) Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro
Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)

21.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

21.2. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor e o Anexo VI deste instrumento exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e integralização dos CRI.

21.3. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

21.5. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são

cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.6. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.7. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.8. Relatório de Gestão. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

21.9. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: **(i)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(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)** todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; **(v)** os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas

para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(v)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(vi)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(vii)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(viii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; **(ix)** adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e **(xi)** na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste instrumento e aquelas estabelecidas no Termo de Emissão, prevalecerão aquelas estabelecidas no Termo de Emissão.

21.10. Operação Estruturada. O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Devedora, no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias ora constituídas, em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representem da totalidade das Obrigações Garantidas.

21.11. Interpretação. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

21.12. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

21.12.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas neste Termo de Securitização.

21.13. Anexos. Os anexos a este instrumento (“Anexos”) são dele parte integrante e inseparável. Em caso

de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.14. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.15. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

21.16. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

21.17. Título Executivo Extrajudicial. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

21.18. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874/19, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.19. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

21.20. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo/SP, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – ASSINATURA DIGITAL

22.1. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente Termo será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/19, bem como na Lei nº 14.063/20, Medida Provisória nº 2.200-2/01, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo.

22.1.1. Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) única via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 4 de agosto de 2026.

(página de assinaturas a seguir)
(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª (Quinta) Emissão, em 1 (Uma) Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela NP 38 SPE Ltda.", celebrado em 4 de agosto de 2026)

Marina Gottschalk de Quei

Felipe Malta Moreira

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Maria Carolina Abrantes L

Maria Carolina Abrantes L

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

Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS:

Julia Marchesini

Kathelin VO Mendes

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

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

34	29/05/2029	SIM	NÃO	0,0000%
35	28/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
36	27/07/2029	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- (a) Valor Total da Emissão: O valor total da emissão será de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão");
- (b) Quantidade: Serão emitidas até 25.000 (vinte e cinco mil) Notas Comerciais;
- (c) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- (d) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- (e) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente;
- (f) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios incidentes de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, com ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 5,0% (cinco por cento) ao ano, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Remuneração"). Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI ("Prêmio de Remuneração"). O cálculo deste Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", descritas anteriormente;
- (g) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos dos encargos moratórios calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (iii)

correção monetária contada a partir da Data de Emissão e reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV; e **(iv)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito ("Encargos Moratórios") sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

(h) Periodicidade do Pagamento: Conforme o cronograma de pagamentos constante no Termo de Emissão;

(i) Prazo: 1086 (mil e oitenta e seis) dias corridos, a contar da data de emissão das Notas Comerciais;

(j) Data de Vencimento: 25/07/2029;

(k) Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Sociedade e pelos Garantidores em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Emissão);

ANEXO III

DESPESAS INICIAIS, DESPESAS RECORRENTES E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

a) Despesas Iniciais:

Prestador de Serviço	Descrição	Tipo	Custo %	Valor Líquido			
CVM	Taxa de Fiscalização	Flat	0,03%	R\$ 7.500,00			
Prestador de Serviço	Descrição	Tipo	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto	
B3 CETIP *	Registro CRI	Flat	n/a	R\$ 42.083,82	0%	R\$	42.083,82
B3 CETIP *	Liquidação Financeira	Flat	0,0010%	R\$ 250,00	0%	R\$	250,00
B3 CETIP *	Registro/Depósito CCI	Flat	0,0010%	R\$ 250,00	0%	R\$	250,00
B3 CETIP *	Custódia CCI	Mensal	0,0011%	R\$ 275,00	0%	R\$	275,00
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\$ 1.416,00	0,00%	R\$	1.416,00
Éxes Securitizadora	Emissão	Flat	n/a	R\$ 40.000,00	12,15%	R\$	45.532,16
Éxes Securitizadora	Taxa Gestão e Admin	Mensal	n/a	R\$ 4.500,00	12,15%	R\$	5.122,37
Éxes Securitizadora	Coordenação	Flat	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$	5.691,52
Eick Haber Binari Pacheco	Assessor Legal	Flat	n/a	R\$ 95.500,00	14,53%	R\$	111.735,11
Oliveira Trust	Implantação	Flat	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$	5.691,52
Oliveira Trust	Escriturador/Liquidante CRI	Anual	n/a	R\$ 4.500,00	12,15%	R\$	5.122,37
Oliveira Trust	Escriturador NC	Anual	n/a	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$	4.553,22
Oliveira Trust	Custodiante	Anual	n/a	R\$ 6.000,00	16,75%	R\$	7.207,21
Oliveira Trust	Registrador CCI	Flat	n/a	R\$ 5.000,00	16,75%	R\$	6.006,01
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Anual	n/a	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$	19.351,17
Obrass	Diagnóstico Inicial de Obra	Flat	n/a	R\$ 16.000,00	0,00%	R\$	16.000,00
Obrass	Medição inicial	Flat	n/a	R\$ 6.555,00	0,00%	R\$	6.555,00
Neo Service	Auditoria Recebíveis	Flat	n/a	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$	4.081,63
	Avaliação de Imóvel	Flat	n/a	R\$ 5.200,00	0,00%	R\$	5.200,00
Éxes Assessoria	Fee Assessoria/Estruturação	Flat	Conforme Contrato de Assessoria/Mandato				
Finamob	Fee Assessoria/Estruturação	Flat	Conforme Contrato de Assessoria/Mandato				
Registros	Cartório	Flat	A serem confirmados				
Éxes Assessoria	Reembolso de despesas	Flat	A serem confirmadas				
Total				R\$ 271.948,82		R\$	302.043,09

** Custos estimados, calculados a partir de taxas variáveis aplicadas sobre o valor da emissão/distribuição.*

* *Observação: As despesas acima estão líquidas dos tributos.*

b) Despesas Recorrentes:

Prestador de Serviço	Descrição	Tipo	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto	Valor Bruto Anualizado
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Anual	n/a	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17
Oliveira Trust	Escriturador/Liquidante do CRI	Anual	n/a	R\$ 4.500,00	12,15%	R\$ 5.122,37	R\$ 5.122,37
Oliveira Trust	Escriturador NC	Anual	n/a	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	R\$ 4.553,22
Oliveira Trust	Custodiante	Anual	n/a	R\$ 6.000,00	16,75%	R\$ 7.207,21	R\$ 7.207,21
Oliveira Trust	Verificação de destinação futura	Semestral	n/a	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,93
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\$ 4.500,00	12,15%	R\$ 5.122,37	R\$ 61.468,41
Itaú Centralizadora	Tarifa manutenção de conta	Mensal	n/a	R\$ 87,00	0%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
Itaú Arrecadadora	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\$ 441,69	0%	R\$ 441,69	R\$ 5.300,28
Plataformas Consulta Restritivos	Monitoramento restrições	Mensal	n/a	R\$ 100,00	0%	R\$ 100,00	R\$ 1.200,00
Obrass	Monitoramento de obra	Mensal	n/a	R\$ 6.555,00	0%	R\$ 6.555,00	R\$ 78.660,00
Neo Serviço	Servicer recebíveis	Mensal	n/a	R\$ 1.500,00	14,25%	R\$ 1.749,27	R\$ 20.991,25
B3 *	Custódia CCI	Mensal	0,0011%	R\$ 275,00	0%	R\$ 275,00	R\$ 3.300,00
Total							R\$ 219.796,63

Observação: Valores a serem atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA.

* *Observação: As despesas acima estão acrescidas dos tributos.*

c) Despesas Extraordinárias:

(i) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;

(ii) nos casos de Recompra Compulsória (conforme definida no Termo de Emissão) e Recompra Facultativa (conforme definida no Termo de Emissão), será devido pela Devedora à Securitizadora, uma multa equivalente a 12 (doze) parcelas de sua remuneração mensal; e

(iii) em qualquer reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido pela Devedora à Securitizadora, a título de *fee* de reestruturação o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a participação em assembleias. Entende-se por reestruturação alterações nas condições dos CRI relacionadas: **(a)** às Garantias; **(b)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(c)** *covenants* operacionais ou financeiros; **(d)** eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou **(e)** quaisquer outras alterações relativas aos CRI e aos Documentos da Operação também serão consideradas reestruturação. O *fee* de reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. O *fee* de reestruturação será acrescido de ISS, da PIS, da COFINS, CSSL e IRRF. Ocorrendo impontualidade no pagamento de reestruturação, os débitos em atraso

ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Observação: Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

ANEXO IV
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 23/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Acoi Construções Ltda.; (b) Cintra Administração e Participações Ltda.; (c) Otto José Junqueira Cintra de Jesus; (d) Otto Rela Cintra de Jesus; (e) Igor Rela Cintra de Jesus; (f) Luzia Rela Cintra de Jesus; (g) Fernanda Bertoni Rela Cintra; e (h) Andreza Bertoni Cintra; (ii) Hipoteca - Hipoteca de 1º Grau sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 165.207 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP; (iii) Fundo de Obras - Fundo cujos recursos serão destinados à conclusão das obras dos Empreendimento Ilhas Gregas.; (iv) Fundo de Reserva - Fundo cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas - Fundo cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Acoi Construções Ltda, com 9.997 quotas (99,97%); Otto Rela Cintra de Jesus, com 1 quota (0,01%); Otto José Junqueira Cinta de Jesus, com 1 quota (0,01%); e Igor Rela Cintra de Jesus, com 1 quota (0,01%); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre o imóvel registrado sobre matrícula de nº 165.207 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) Cessão fiduciária sobre dos direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de unidades integrantes do Empreendimento Ilhas Gregas, celebrado entre a Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; e (b) promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades em estoque integrantes do Empreendimento Ilhas Gregas, a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário; e (2) das futuras vendas das unidades que venham a ser objeto de distrato.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque; iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas; iv) Alienação Fiduciária de Quotas; v) Cessão Fiduciária; vi) Fundo de Reserva; vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) as quotas de emissão da Primus Park, representativas de 60% do seu capital social, detidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda; e (b) todas as quotas (1) oriundas da subscrição de novas quotas representativas do capital social da Primus Park; e (2) de emissão da Primus Park recebidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula de nº 376.724 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do imóvel de titularidade da Primus Park. Os Direitos Creditórios serão depositados na conta corrente de titularidade da Éxes Securitizadora nº 98517-1, agência nº 0393, junto ao Itaú Unibanco S.A.; e (iv) Aval: Aval cedido por: (a) Carlos Luciano Martins Ribeiro; (ii) Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva; (c) Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; (d) Lótus Participações Ltda.; (e) Libélula Participações Ltda.; (f) Mont Blanc Participações Ltda.; (g) Martins Ribeiro Participações Ltda. Em Recuperação Judicial; (h) Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (i) Montreal - Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.; e (j) Mega Moda Hotel Ltda.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.400.000,00	Quantidade de ativos: 42400
Data de Vencimento: 27/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Pisca Participações Ltda.; (b) Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (c) EPT Participações S.A.; (d) Persa Incorporações Ltda.; e (e) Persa Urbanismo Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social. (iii) Alienação Fiduciária Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 277.032 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (iv) Alienação Fiduciária Imóvel (Propriedade Superveniente) - Alienação fiduciária sobre os imóveis objeto das matrículas de nº (a) 23.862; (b) 74.422; e (c) 200.493 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Cessão 01) - Cessão fiduciária sobre: (a) a totalidade dos direitos creditórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de unidades integrantes do Empreendimento Alvo comercializados; e (b) promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuras, (1) das futuras vendas das unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, a serem comercializados; e (2) das futuras vendas das unidades que venham a ser objeto de distrato; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Cessão 02) - Cessão fiduciária sobre: (a) a totalidade dos direitos creditórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada Locatário; (b) a totalidade dos direitos creditórios futuros, das futuras locações dos Imóveis, cujos contratos de locação venha a ser objeto de distrato; e (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda., perante a Opea Securitizadora S.A., no âmbito da 282ª Emissão de CRI, decorrentes dos recursos que tenham sido depositados na conta vinculada nº 3770234-6, agência 0001 da QI Sociedade de Crédito Direto S.A; (vii) Seguros - Endosso dos seguros: (a) Seguro de Responsabilidade Civil; (b) Seguro de Riscos de Engenharia; (c) Seguro de Danos Físicos; (d) Seguro de Danos Físicos do Imóvel; (viii) Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; e (x) Fundo de Reserva.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Devedora): Incide sobre o "Imóvel Empreendimento" em Salvador/BA (matrícula nº 72.644), incluindo unidades autônomas futuras e unidades de terceiros já quitadas. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Urbanos: Incide sobre dois imóveis urbanos em Salvador/BA (matrículas nº 2.419 e 11.946). (A inclusão do imóvel da matrícula nº 11.946 foi aprovada na assembleia realizada no dia 19/03/2026). (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão dos direitos provenientes dos contratos	

de compra e venda das unidades autônomas e dos valores depositados na Conta Arrecadadora. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação da totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Devedora. (v) Aval prestado por Pedro Neves Azi, Luiz Eduardo Neves Nunes, Rafael de Carvalho Papaleo e Azinunes Construções e Incorporações Ltda.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 22/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque; iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas; iv) Alienação Fiduciária de Quotas; v) Cessão Fiduciária; vi) Fundo de Reserva; vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.800.000,00	Quantidade de ativos: 13800
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) as quotas de emissão da Primus Park, representativas de 60% do seu capital social, detidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda; e (b) todas as quotas (1) oriundas da subscrição de novas quotas representativas do capital social da Primus Park; e (2) de emissão da Primus Park recebidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula de nº 376.724 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do imóvel de titularidade da Primus Park. Os Direitos Creditórios serão depositados na conta corrente de titularidade da Éxes Securitizadora nº 98517-1, agência nº 0393, junto ao Itaú Unibanco S.A.; e (iv) Aval: Aval cedido por: (a) Carlos Luciano Martins Ribeiro; (ii) Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva; (c) Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; (d) Lótus Participações Ltda.; (e) Libélula Participações Ltda.; (f) Mont Blanc Participações Ltda.; (g) Martins Ribeiro Participações Ltda. Em Recuperação Judicial; (h) Novo Mundo Construtora e Incorporadora	

Ltda.; (i) Montreal - Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.; e (j) Mega Moda Hotel Ltda.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 27/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Pisca Participações Ltda.; (b) Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (c) EPT Participações S.A.; (d) Persa Incorporações Ltda.; e (e) Persa Urbanismo Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social. (iii) Alienação Fiduciária Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 277.032 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (iv) Alienação Fiduciária Imóvel (Propriedade Superveniente) - Alienação fiduciária sobre os imóveis objeto das matrículas de nº (a) 23.862; (b) 74.422; e (c) 200.493 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Cessão 01) - Cessão fiduciária sobre: (a) a totalidade dos direitos creditórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de unidades integrantes do Empreendimento Alvo comercializados; e (b) promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuras, (1) das futuras vendas das unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, a serem comercializados; e (2) das futuras vendas das unidades que venham a ser objeto de distrato; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Cessão 02) - Cessão fiduciária sobre: (a) a totalidade dos direitos creditórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada Locatário; (b) a totalidade dos direitos creditórios futuros, das futuras locações dos Imóveis, cujos contratos de locação venha a ser objeto de distrato; e (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda., perante a Opea Securitizadora S.A., no âmbito da 282ª Emissão de CRI, decorrentes dos recursos que tenham sido depositados na conta vinculada nº 3770234-6, agência 0001 da QI Sociedade de Crédito Direto S.A; (vii) Seguros - Endosso dos seguros: (a) Seguro de Responsabilidade Civil; (b) Seguro de Riscos de Engenharia; (c) Seguro de Danos Físicos; (d) Seguro de Danos Físicos do Imóvel; (viii) Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; e (x) Fundo de Reserva.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.600.000,00	Quantidade de ativos: 6600

Data de Vencimento: 27/01/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Pisca Participações Ltda.; (b) Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (c) EPT Participações S.A.; (d) Persa Incorporações Ltda.; e (e) Persa Urbanismo Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social. (iii) Alienação Fiduciária Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 277.032 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (iv) Alienação Fiduciária Imóvel (Propriedade Superveniente) - Alienação fiduciária sobre os imóveis objeto das matrículas de nº (a) 23.862; (b) 74.422; e (c) 200.493 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Cessão 01) - Cessão fiduciária sobre: (a) a totalidade dos direitos creditórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de unidades integrantes do Empreendimento Alvo comercializados; e (b) promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuras, (1) das futuras vendas das unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, a serem comercializados; e (2) das futuras vendas das unidades que venham a ser objeto de distrato; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Cessão 02) - Cessão fiduciária sobre: (a) a totalidade dos direitos creditórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada Locatário; (b) a totalidade dos direitos creditórios futuros, das futuras locações dos Imóveis, cujos contratos de locação venha a ser objeto de distrato; e (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda., perante a Opea Securitizadora S.A., no âmbito da 282ª Emissão de CRI, decorrentes dos recursos que tenham sido depositados na conta vinculada nº 3770234-6, agência 0001 da QI Sociedade de Crédito Direto S.A; (vii) Seguros - Endosso dos seguros: (a) Seguro de Responsabilidade Civil; (b) Seguro de Riscos de Engenharia; (c) Seguro de Danos Físicos; (d) Seguro de Danos Físicos do Imóvel; (viii) Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; e (x) Fundo de Reserva.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000.000,00	Quantidade de ativos: 2500000
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Estrangeira prestada pela BTG MB INVESTMENTS L.P.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 14/01/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado por Bruno Ramos Neves Branco (PF) e por sete empresas (Avalistas PJ 1 a 7), incluindo o Centro de Educação Infantil Santo Anjo Ltda. e a Escola Jardim Anchieta Ltda. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Direitos decorrentes de serviços educacionais (mensalidades, matrículas, etc.) de titularidade dos Avalistas PJ 1 e PJ 5. (iii) Cessão Fiduciária de Contas e Aplicações: Incidindo sobre a "Conta Vinculada Santo Anjo" e a "Conta Vinculada Nova Curitiba", incluindo o Cash Collateral de 15%	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) A fiança é concedida em favor da Securitizadora para assegurar o fiel e pontual pagamento das obrigações. Ela é prestada conjuntamente por JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda e Sr. Jorge Felipe Lemann. (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo Imobiliário (AFC) : Trata-se da alienação fiduciária sobre a totalidade das cotas (presentes e futuras) de emissão do JFL Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário. (iii) Fundo de Despesas - Constituído com recursos retidos pela Securitizadora, por conta e ordem da JFL Holding S.A. (Companhia), extraídos do montante da integralização. Ele conta com um valor inicial de R\$ 82.716,91 e deve ser mantido respeitando o valor mínimo de R\$ 62.000,00.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Bevap Participações S.A. e Central Bioenergética Enervale S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária - Cessão fiduciária sobre (i) a totalidade dos créditos oriundos dos Contratos Cedidos Fiduciariamente descritos no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (ii) todos os direitos de crédito de titularidade da Bioenergética Vale do Paracatú S.A. a serem detidos na Conta Vinculada; e (iii) eventuais Aplicações Financeiras realizadas com os recursos depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Vinculada.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Upgreen Participações Ltda., (b) Renato Benatti; (c) Graziely Ferreira Cespedes Benatti; (d) Roberto Barreto Martins; e (e) Alexandra Abreu Barretto Martins; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Rua Porto Murtinho) - Alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula nº 4.374 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Murtinho/MS; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Barra do Garças) - Alienação fiduciária sobre o imóvel objeto de matrícula de nº 47.708 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Circunscrição da Comarca de Barra do Garças/MT; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Duplicadas Cedidas Fiduciariamente identificadas no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (b) a totalidade dos direitos creditórios depositados na conta corrente nº 000130170240, agência 2271 do Banco Santander (Brasil) S.A. (Conta Arrecadadora).	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) Cessão Fiduciária sobre a Conta Vinculada.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 268.000.000,00	Quantidade de ativos: 268000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: 110% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) André Candido de Paulo; (b) André Candido de Paulo; e (c) Aquila Ferrum Participações Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Soqueiras - Alienação fiduciária sobre as Soqueiras de Cana-de-Açúcar plantadas indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Soqueiras; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da ACP Bioenergia Ltda., decorrentes do "Contrato de Compra e Venda de Cana-de-Açúcar - N° 001/2018", celebrado entre a ACP Bioenergia Ltda. e a Atvos Bioenergia Conquista do Pontal S.A.; (b) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da ACP Bioenergia Ltda. depositados na Conta Vinculada, conta corrente de nº 018297796, agência nº 0001 do Banco BTG Pactual S.A.; (c) a titularidade da Conta Vinculada; e (d) a totalidade dos créditos de titularidade da ACP Bioenergia Ltda. contra o Banco BTG Pactual S.A., decorrentes de aplicações financeiras dos valores depositados na Conta Vinculada.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Créditos	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Certificado de Recebíveis	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 17/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Guilherme Peirão Leal.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Certificado de Recebíveis	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 18/11/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Guilherme Peirão Leal.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Certificado de Recebíveis	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 18/01/2034	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Guilherme Peirão Leal.	

ANEXO V

TRIBUTAÇÃO

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo 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 eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 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 n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentas do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585).

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

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995 e artigo 5º, da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão

sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11, da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16, da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e **(ii)** aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Com relação aos investidores estrangeiros, nos termos do art. 876 do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e **(ii)** nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de **(i)** 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(ii)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: **(i)** remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; **(ii)** prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); **(iii)** vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(iv)** vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(v)** inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; **(vi)** se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; **(vii)** comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência; **(viii)** procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de

gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e **(ix)** o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), regulado pela Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º, do Decreto nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso dos CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: **(i)** 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e **(ii)** 15% (quinze por cento),

quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa nº 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, XVI e XVII, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

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

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

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

ANEXO VI

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido 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.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- 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, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores 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 afetar negativamente o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da política anti-inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e dos Garantidores.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização de recebíveis imobiliários, podendo trazer, eventualmente, ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Atualmente, a Lei nº 14.430/22, dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários. 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.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas e/ou às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de títulos de securitização.

Risco da existência de credores privilegiados

Os dispositivos na Lei 14.430/22 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de certificados de recebíveis imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.

Entretanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”, de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei 14.430.

Por força da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário 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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia do regime fiduciário e consequentemente, do Patrimônio Separado.

Riscos relacionados aos seus acionistas

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de

financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental.

Considerando a relevância dos referidos fornecedores para a adequada execução das atividades relacionadas à Oferta, caso algum deles promova reajustes significativos nos preços contratados, sofra processo de falência, deixe de cumprir suas obrigações contratuais ou não mantenha o padrão de qualidade exigido, poderá ser necessária sua substituição. Tal substituição pode, por consequência, afetar negativamente a gestão e operacionalização dos Créditos Imobiliários e das Garantias vinculadas, o que pode comprometer a integridade da estrutura da operação e impactar adversamente os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI.

Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de operações de securitização.

Riscos relacionados aos seus clientes

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

RISCOS RELACIONADOS AOS SETORES DA ECONOMIA NOS QUAIS A EMISSORA ATUE

Efeitos relacionados ao setor de securitização imobiliária

Já os Titulares dos CRI estão sujeitos aos riscos associadas ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão dos CRI pela Emissora e consequentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da emissora

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de se encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A baixa liquidez da Devedora pode afetar sua capacidade de pagamento dos CRI e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Resultados desfavoráveis para a Devedora em disputas judiciais podem afetar negativamente seus negócios e situação financeira

A Devedora poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas

obrigações de pagamento no âmbito dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Insolvência da Devedora e dos Garantidores

Durante o prazo de vigência dos CRI, a condição financeira da Devedora e dos Garantidores poderão ser alteradas negativamente por diversos fatores externos, de modo que a Devedora e os Garantidores estão sujeitos ao risco de insolvência. Na hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou eventual excussão das Garantias, a Devedora e os Garantidores poderão não dispor de outros recursos para o adimplir as Obrigações Garantidas, o que poderá impactar adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À EMISSÃO

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, 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.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Determinadas matérias precisam ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação.

Sendo assim, caso os referidos quóruns não sejam obtidos nas deliberações das Assembleias, determinadas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez.

Risco estrutural

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

Risco da existência de credores privilegiados

Os dispositivos na Lei 14.430/22 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de certificados de recebíveis imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.

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

eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei 14.430.

Por força da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário 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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente o pré-pagamento parcial ou total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco 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 Automático e/ou de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidos no Termo de Emissão). Assim sendo, a declaração de vencimento de um Evento de Vencimento Antecipado Automático e/ou de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidos no Termo de Emissão) pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado Automático e/ou que um Evento de Vencimento Antecipado Não

Automático (conforme definidos no Termo de Emissão) das 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, as providências para declaração de um Evento de Vencimento Antecipado Automático e/ou de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidos no Termo de Emissão) poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Riscos de insuficiência da AFP

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução da AFP. Não há como assegurar que a AFP, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI, observado que o valor declarado da AFP não foi objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos de insuficiência da CF

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução da CF. Não há como assegurar que a CF, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco de auditoria jurídica

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, aos Garantidores, aos cônjuges anuentes, ao Imóvel e/ou ao Empreendimento e aos antecessores do Imóvel.

A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ter sido capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

Ademais, em razão do escopo restrito, tal auditoria jurídica não apresentará juízo de valor em relação à análise de crédito das pessoas auditadas, sendo possível que o Imóvel, os Créditos Imobiliários, a Devedora, os Garantidores, às cônjuges anuentes e/ou eventuais antecessores do Imóvel possuam pendências que não tenham sido identificadas no momento da Emissão e/ou da emissão da opinião legal do assessor legal, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Operação, e que possam vir a ser questionados e gerar eventual contingência ao Patrimônio Separado, sejam por eventual questionamento de origem que resulte

na caracterização de fraude contra credores e/ou à execução, desconstituição de personalidade jurídica, dentre outras situações que podem vir a impactar diretamente os Créditos Imobiliários e as Garantias, o que por consequência, irá impactar negativamente nos CRI.

Risco decorrente de discussões judiciais

A Devedora e/ou os Garantidores podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que anulem, impeçam e/ou prejudiquem a cobrança ou execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI.

Riscos relacionados a não verificação das Condições Precedentes

A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão e neste instrumento. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que os Investidores encontrarão opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

Risco em função do registro automático da Oferta na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Garantidores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que **(i)** não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e **(ii)** as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Riscos pela inexistência de rating

Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos Investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de Amortização Programada dos CRI e Juros Remuneratórios.

A inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Durante o prazo de vigência dos CRI, a Devedora pode ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que, consequentemente, aumentará o risco de não pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Documentos da Operação.

Nessa hipótese, o valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

Risco de não obtenção de registro do Termo de Emissão, do Contrato de AFP e do Contrato de CF perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes

O Termo de Emissão, o Contrato de AFP e o Contrato de CF ainda não foram devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de não publicidade da Fiança, da AFP e da CF perante terceiros, em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. A Devedora poderá vir a enfrentar dificuldades junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, o que pode vir a afetar a eficácia da Fiança, da AFP e da CF, ocasionando perdas aos potenciais investidores.

Risco de desapropriação

O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

A Oferta está sujeita à possibilidade de distribuição parcial

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI desde que haja colocação da haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo. Caso haja a Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes ou de realização de Assembleia de Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação da quantidade mínima de CRI pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

Risco de Estouro de Obras

Os Investidores estão sujeitos aos riscos associadas aos riscos de incorporações e construções que podem incluir o estouro no orçamento previsto para as obras. Podendo variar de imprevistos não previstos /ou não possíveis de avaliação pelo Agente de Medição, que resultem em inflação dos valores previstos para a construção que podem gerar inadimplência pela Devedora dos Créditos Imobiliários e a capacidade de pagamento da Devedora e consequentemente a Emissão e os CRI.

Os recursos da integralização dos CRI serão destinados integral e exclusivamente ao pagamento das despesas imobiliárias futuras a serem incorridas com a construção do Empreendimento pela Devedora ("Despesas Imobiliárias"), cujos custos não são necessariamente fixos e estão sujeitos à variação de preços. Assim sendo, o valor total das Despesas Imobiliárias pode superar o valor inicialmente previsto, de modo que o valor total de emissão dos CRI pode ser insuficiente para conclusão do Empreendimento, acarretando o seu atraso ou interrupção, o que pode impactar adversamente no pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI. Eventual atraso ou interrupção na construção do Empreendimento pode prejudicar a venda das unidades imobiliárias do Empreendimento ou resultar na rescisão dos respectivos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias do Empreendimento que eventualmente tenham sido celebrados, impactando adversamente a

capacidade de pagamento da Devedora. Nesse sentido, caso seja observado que o saldo do custo de obras a incorrer seja superior ao valor depositado e a integralizar no Fundo de Obras, poderá ser declarado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, frustrando a expectativa de retorno que os Investidores possuem com os CRI.

Risco de Performance do Empreendimento

O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão das obras do Empreendimento, os Adquirentes poderão interromper o pagamento dos Direitos Creditórios ou requerer a rescisão dos Contratos Imobiliários que o de que os originam, o que pode impactar negativamente a carteira de recebíveis e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Demais riscos

O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

ANEXO VII – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

1. A Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos líquidos decorrentes da Operação integral e exclusivamente para construção do(s) empreendimento(s) imobiliário(s), devidamente identificado(s) na Tabela 1 abaixo, respeitada a destinação dos recursos prevista na Tabela 2 abaixo ("Destinação de Recursos").
2. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante da Tabela 2 abaixo, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.
3. Adicionalmente, caso a Devedora deseje destinar os recursos da Operação a outros imóveis e empreendimentos imobiliários, além daqueles inicialmente previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, tal modificação deverá ser aprovada em Assembleia de Titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização.
4. A data limite para que haja a efetiva Destinação de Recursos dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
5. A Devedora deverá comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação de Recursos, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses, em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em julho e janeiro, e até a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão, relatório semestral na forma do "Modelo de Relatório Semestral" abaixo ("Relatório Semestral") conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Securitizadora e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do futuro empreendimento imobiliário no semestre anterior, bem como dos documentos indicados no item 6 abaixo, conforme aplicável (em conjunto, "Documentos de Destinação"); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, com o consequente resgate antecipado dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, a Devedora deverá disponibilizar cópia dos

contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

6. Para fins exemplificativos, os seguintes tipos de documentos serão aceitos para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste anexo: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação.

7. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos demais documentos previstos no item acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais a partir dos documentos fornecidos nos termos do item acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

8. O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos de Termo de Emissão.

9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras do Empreendimento para fins de verificação da aplicação dos recursos das Notas Comerciais, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, do Relatório Semestral e dos Documentos de Destinação previstos acima.

10. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

11. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas

fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

12. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos da integralização das Notas Comerciais.

13. Os dados orçamentários do Empreendimento, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com os Créditos Imobiliários, são informados na tabela descrita no "Modelo de Relatório Semestral" abaixo.

14. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste instrumento) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista no Termo de Emissão.

15. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos para os fins aqui previstos, o que será verificado nos termos deste anexo, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata este anexo, exceto se em razão de determinação de autoridade for necessária qualquer comprovação adicional.

16. Sem prejuízo do disposto acima, ainda que todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Termo de Emissão sejam cumpridas, a Devedora permanecerá obrigada a comprovar ao Agente Fiduciário a correta e completa Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is)

Imóvel(is) (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite- Se?	Valor estimado de recursos da emissão a serem alocados no imóvel lastro	Percentual do valor estimado de recursos da emissão para o imóvel lastro	Objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
O empreendimento imobiliário denominado “ <i>Empreendimento Residencial NP38</i> ”, o qual se encontra em desenvolvimento pela Devedora na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591, no imóvel objeto da matrícula nº 16.987, do Ofício de Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, conforme registro nº R-3 realizado na referida matrícula em 02 de julho de 2025 e registro nº R-4, realizada na referida matrícula em 15 de janeiro de 2026, com patrimônio de afetação instituído conforme averbação nº 5 em 15 de janeiro de 2026. O Empreendimento é localizado na Rua Dr. Newton Prado, nº 38, Santa Rosa, Niterói/RJ.	NP 38 SPE LTDA. - CNPJ sob o nº 61.215.858/0001-68	Não	R\$ 25.000.000,00	100%	Não

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos do Empreendimento (semestral, em R\$)

Imóvel	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28
1	R\$ 3.014.395,00	R\$ 4.439.882,00	R\$ 5.114.966,00	R\$ 8.307.624,00	R\$ 4.464.725,00	R\$ 0,00

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 de Recursos 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 uma Hipótese de Vencimento Antecipado, **[salvo se o atraso acumulado for superior a 7% (sete por cento) com relação ao respectivo Cronograma de Obras]**. 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 capacidade de aplicação de recursos de outras sociedades limitadas com propósito específico controladas pela Construtora Joama, desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários similares ao Empreendimento, dado (i) o histórico de recursos por tais sociedades 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 o histórico da tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R\$ 0,00
01 a 12 de 2024	R\$ 500.000,00

01 a 12 de 2025	R\$ 2.500.000,00
Total	R\$ 3.000.000,00

Modelo de Relatório Semestral

Período: [=]/[=]/20[=] até [=]/[=]/20[=]

NP 38 SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1101, Icaraí, CEP: 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 61.215.858/0001-68 ("Devedora"), em cumprimento ao disposto no "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 1 (Uma) Série, para Colocação Privada da NP 38 SPE Ltda." ("Termo de Emissão"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude do Termo de Emissão foram utilizados no último semestre, para a finalidade prevista no Anexo I do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório, destinou os recursos da integralização da seguinte forma:

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

Atenciosamente,

ANEXO VIII - FORMULÁRIO B3

Razão Social da Emissora ÉXES SECURITIZADORA S.A.			CNPJ da Emissora 55.085.811/0001-24	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) Certificado de Recebível Imobiliário			Nº de Emissão 5ª Emissão	Classes
Data de emissão	Data de vencimento	Quantidade	Preço unitário (R\$) R\$ 1.000,00 (mil reais)	Valor de Emissão (R\$)
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		Classe	Lote adicional Não	Início da rentabilidade 1ª Integralização
Lastro Notas Comerciais Escriturais	Razão Social da Devedora / Cedente		CNPJ da Devedora / Cedente 43.013.365/0001-63	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado	Devedor divulgou DF? Não	
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência N/A	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão		
Índice de remuneração Taxa DI, defasagem d-4	Taxa de juros 5% a.a	Critério juros 252 dias úteis	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dia Útil	
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Na Data de Vencimento	
Dia de pgto da amortização Data de Vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Data de Vencimento	Base para amortização N/A	Segue caderno de fórmulas B3? N/A	
Garantia Fidejussória?	Avalistas:			CPF/CNPJ dos Avalistas

Sim				
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor	CNPJ do Garantidor		
Descrição da garantia: (i)				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de emissão	Fórmula de resgate Sim		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Qualquer momento	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim <table border="1" style="float: right; margin-top: -40px;"> <tr> <td>Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim</td> </tr> </table>	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim	
Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim				
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automático, CVM 160	Público da oferta Investidores Profissionais <table border="1" style="float: right; margin-top: -40px;"> <tr> <td>Bookbuilding N/A</td> <td>Distribuição parcial Sim</td> </tr> </table>	Bookbuilding N/A	Distribuição parcial Sim
Bookbuilding N/A	Distribuição parcial Sim			
Regime de colocação Melhores esforços	Forma de integralização A vista em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim <table border="1" style="float: right; margin-top: -40px;"> <tr> <td>Admite chamada de capital? Não</td> <td>Data de início de negociação A partir da 1ª data de integralização</td> </tr> </table>	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação A partir da 1ª data de integralização
Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação A partir da 1ª data de integralização			
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A <table border="1" style="float: right; margin-top: -40px;"> <tr> <td>Guia de padronização N/A</td> <td>Rating N/A</td> </tr> </table>	Guia de padronização N/A	Rating N/A
Guia de padronização N/A	Rating N/A			

CRI Joama - Termo de Securitizacao - EHBP 2026.08.04 (v final).pdf

Documento número #d52e5665-2daf-4bb0-8246-c6581360a817

Hash do documento original (SHA256): 94e215e391f5a3dd00cd37dcf87678815199981185fe3de882bc8783fb511955

Hash do PAdeS (SHA256): de32d578114a9023679518fe512f5bac8e8e2d4d0c59e4d6f77458b2266f25e7

Assinaturas

4 assinaturas digitais e 2 assinaturas eletrônicas

Marina Gottschalk de Queiroz

CPF: 101.344.867-73

Assinou como parte em 04 ago 2026 às 13:25:58

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 06 out 2026

Marina Gottschalk de Queiroz

Marina Gottschalk de Queiroz

Julia Marchesini Esteves de Oliveira

CPF: 467.798.888-93

Assinou como testemunha em 04 ago 2026 às 13:42:56

Julia Marchesini

Julia Marchesini Esteves de Oliveira

Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Assinou como parte em 04 ago 2026 às 14:13:31

Emitido por Autoridade Certificadora SERPRORFBv5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 27 mar 2028

Bianca Galdino Batistela

Bianca Galdino Batistela

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

CPF: 449.527.258-63

Assinou como parte em 04 ago 2026 às 14:17:02

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 31 out 2026

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

CPF: 092.675.697-40

Assinou como parte em 04 ago 2026 às 14:10:52

Emitido por Autoridade Certificadora SERPRORFBv5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 jul 2027

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes

CPF: 390.786.058-63

Assinou como testemunha em 04 ago 2026 às 15:52:41

Kathelin V.O. Mendes

Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes

Log

04 ago 2026, 11:51:35	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 criou este documento número d52e5665-2daf-4bb0-8246-c6581360a817. Data limite para assinatura do documento: 03 de setembro de 2026 (11:51). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
04 ago 2026, 12:18:21	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bianca Galdino Batistela e CPF 090.766.477-63.
04 ago 2026, 12:18:21	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira.
04 ago 2026, 12:18:21	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: vitor.amaral@joama.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Hugo da Rosa Amaral e CPF 115.685.747-38.
04 ago 2026, 12:18:21	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: marina.queiroz@exes.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marina Gottschalk de Queiroz.
04 ago 2026, 12:18:21	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: felipe.moreira@exes.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Augusto da Costa Malta Moreira e CPF 449.527.258-63.
04 ago 2026, 12:18:22	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: kathelin.vitoria@exes.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes.

04 ago 2026, 12:18:22	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: julia@finamob.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Julia Marchesini Esteves de Oliveira.
04 ago 2026, 12:23:27	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 removeu da Lista de Assinatura: vitor.amaral@joama.com.br para assinar como parte.
04 ago 2026, 13:25:58	Marina Gottschalk de Queiroz assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 101.344.867-73. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ec2a88(...), vide anexo manuscript_04 ago 2026, 13-18-48.png. IP: 191.251.148.94. Componente de assinatura versão 1.1490.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
04 ago 2026, 13:42:56	Julia Marchesini Esteves de Oliveira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail julia@finamob.com.br. CPF informado: 467.798.888-93. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4f7388(...), vide anexo manuscript_04 ago 2026, 13-42-01.png. IP: 152.243.43.132. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.18965069382606 e longitude -46.90507075013378. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1490.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
04 ago 2026, 14:10:52	Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 092.675.697-40. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ece38a(...), vide anexo manuscript_04 ago 2026, 14-07-45.png. IP: 177.124.212.130. Componente de assinatura versão 1.1490.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
04 ago 2026, 14:13:31	Bianca Galdino Batistela assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 090.766.477-63. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ece38a(...), vide anexo manuscript_04 ago 2026, 14-07-45.png. IP: 177.124.212.130. Componente de assinatura versão 1.1490.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
04 ago 2026, 14:17:02	Felipe Augusto da Costa Malta Moreira assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 449.527.258-63. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo efc554(...), vide anexo manuscript_04 ago 2026, 14-06-55.png. IP: 187.35.9.171. Componente de assinatura versão 1.1490.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
04 ago 2026, 15:52:41	Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail kathelin.vitoria@exes.com.br. CPF informado: 390.786.058-63. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 63ad42(...), vide anexo manuscript_04 ago 2026, 15-51-46.png. IP: 177.68.136.252. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.63755 e longitude -46.765724. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1490.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
04 ago 2026, 15:52:50	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d52e5665-2daf-4bb0-8246-c6581360a817.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d52e5665-2daf-4bb0-8246-c6581360a817, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Marina Gottschalk de Queiroz

Assinou o documento enquanto parte em 04 ago 2026 às 13:25:58

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ec2a88(...)

Marina Gottschalk de Queiroz
manuscript_04 ago 2026, 13-18-48.png

Julia Marchesini Esteves de Oliveira

Assinou o documento enquanto testemunha em 04 ago 2026 às 13:42:56

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4f7388(...)

A handwritten signature in black ink, reading "Julia Marchesini". The signature is enclosed in a dashed rectangular box. A faint watermark is visible in the background, containing the text "REPRODUÇÃO REPROZIDA" and a date/time stamp "04/08/2026 13:42:56".

Julia Marchesini Esteves de Oliveira
manuscript_04 ago 2026, 13-42-01.png

Bianca Galdino Batistela

Assinou o documento enquanto parte em 04 ago 2026 às 14:13:31

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ece38a(...)

A handwritten signature in black ink, reading "Maria Carolina Abrantes L". The signature is enclosed in a dashed rectangular box. A faint watermark is visible in the background, containing the text "REPRODUÇÃO REPROZIDA" and a date/time stamp "04/08/2026 14:12:41".

Bianca Galdino Batistela
manuscript_04 ago 2026, 14-07-45.png

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

Assinou o documento enquanto parte em 04 ago 2026 às 14:17:02

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo efc554(...)

A handwritten signature in black ink, reading "Felipe Augusto da Costa Malta Moreira". The signature is enclosed in a dashed rectangular box. A faint watermark is visible in the background, containing the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and the date "04/08/2026 14:18:39".

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira
manuscript_04 ago 2026, 14-06-55.png

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Assinou o documento enquanto parte em 04 ago 2026 às 14:10:52

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ece38a(...)

A handwritten signature in black ink, reading "Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira". The signature is enclosed in a dashed rectangular box. A faint watermark is visible in the background, containing the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and the date "04/08/2026 14:08:02".

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
manuscript_04 ago 2026, 14-07-45.png

Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes

Assinou o documento enquanto testemunha em 04 ago 2026 às 15:52:41

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 63ad42(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Kathelin V O Mendes". The signature is written in a cursive style. It is enclosed within a dashed rectangular border. A faint, semi-transparent watermark is visible behind the signature, containing the text "ASSINATURA MANUSCRITA" and a date/time stamp "04/08/2026 15:52:23".

Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes
manuscript_04 ago 2026, 15-51-46.png