



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**  
**PARA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE**  
**ÚNICA DA SOU SECURITIZADORA S.A.**

*Lastreados em Direitos Creditórios da*

**AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Barueri, 08 de dezembro de 2025.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª  
EMISSÃO DA SOU SECURITIZADORA S.A. EM SÉRIE ÚNICA LASTREADOS EM  
DIREITOS CRÉDITORIOS IMOBILIÁRIOS DA AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas, têm entre si, justo e contratado o presente Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

**I. DAS PARTES**

**1. SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Marcos Penteadado de Ulhôa Rodrigues, 939, 8º andar, Edifício Jacarandá, CEP 06460-040, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora")

**2. AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de propósito específico limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Atlântica nº. 3786 – Apto 1001, Copacabana, CEP: 22070-0001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 63.809.956/0001-59 e NIRE nº 332.1441719-8, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Cedente");

Resolvem celebrar o presente Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários de Série Única da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Sou Securitizadora S.A., devidos pela **AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora de acordo com o artigo 25 da Lei nº 14.430 e com a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), para formalizar a operação securitização de créditos imobiliários e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("Termo de Securitização"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

**II. DAS DEFINIÇÕES**

Os termos e as expressões abaixo listados e utilizados neste Termo de Securitização, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos, aplicáveis tanto no singular quanto no plural, sem prejuízo daqueles definidos no corpo deste Termo de Securitização:

**“Agente Registrador dos CRI”:** significa a **SOU SECURITIZADORA S.A.**, qualificada anteriormente no preâmbulo deste Termo de Securitização.

**“Anexos”:** significa os anexos ao presente instrumento, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.

**“Assembleia Especial” ou “Assembleia Geral de Titulares dos CRI”:** significa a assembleia especial de Titulares de CRI em Circulação, realizada na forma da Resolução CVM 60.

**“Auditor Independente”:** significa a **CLA- CLIFTON LARSON ALLEN Brasil Auditores Independentes LTDA.**, com sede na Avenida Das Nações Unidas 11541 Andar 18 Conj 182, Brooklin Paulista, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.080.721/0001-88, na qualidade de auditor independente contratado pela Securitizadora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

**“Boletim de Subscrição”:** significa os boletins de subscrição de CRI por meio dos quais os CRI serão formalmente subscritos e seus subscritores formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta, conforme modelo no Anexo III.

|   |   |
|---|---|
| <b>“Brasil”:</b>  | significa a “República Federativa do Brasil”.   |
| <b>“CMN”:</b>   | significa o “Conselho Monetário Nacional”.  |
| <b>“Código Civil”:</b>  | significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.   |
| <b>“Código de Processo Civil”:</b>                              | significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.   |
| <b>“COFINS”:</b>  | significa a “Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social”.   |
| <b>“Conta Centralizadora”:</b>                                  | significa a Conta 32735-5 Agência 0271, Banco 341 Itaú de titularidade da Securitizadora, a ser movimentada exclusivamente pela Securitizadora, na qual serão depositados: (i) todos os recursos integrantes do Patrimônio Separado; e (ii) quaisquer outros recursos legitimamente recebidos no âmbito da Operação, incluindo os recursos para constituição e manutenção do Fundo de Despesas. |
| <b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</b> | significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre as Fiduciantes e a Securitizadora.   |
| <b>“Contador”:</b>  | <b>LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA</b>   |

**LTDA.**, opera com o CNPJ03.997.580/0001-21.

**“CPF”:** significa o “Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda”.

**“CRI”:** Significa “Certificado de Recebíveis Imobiliários”.

**“CRI em Circulação”:** significa, para fins de constituição de quórum e deste instrumento, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade: (i) da Emissora e da Devedora, incluindo seus sócios, diretores, funcionários ou partes e pessoas relacionadas respectivamente (direta ou indiretamente); (ii) dos prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) de sociedades ligadas à Emissora, à Devedora, ou ainda de fundos de investimentos administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico da Emissora; e (iv) de qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado do assunto a deliberar, sendo que para o cálculo dos quóruns de deliberação da Assembleia Especial não serão computados os votos em branco e abstenções e os Titulares de CRI em situação de conflito de interesse com as matérias em deliberação ou inadimplentes com suas obrigações.

Significa a lista de critérios definidos na cláusula 3.4. do Contrato de Cessão Fiduciária para cessão de Direitos Creditórios.

**“Critérios de Elegibilidade”**

significa são as regras e parâmetros definidos cumulativamente, que determinam quais créditos imobiliários estão elegíveis para serem adquiridos no âmbito da operação, estabelecidos na cláusula 3.4. do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**“CSLL”:**

significa a “Contribuição Social sobre o Lucro Líquido”.

**“Data de Emissão”:**

significa a data de emissão dos CRI, conforme definido neste Termo de Securitização.

**“Data de Integralização”:**

significa a data que irá ocorrer a integralização dos CRI, no ato de subscrição dos CRI.

**“Data de Pagamento”:**

significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme aplicável, especificadas no Anexo I ao presente Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme previstos neste Termo de Securitização.

**“Data de Vencimento”:**

significa a data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, em 13 de dezembro de 2045, observadas as hipóteses de liquidação antecipada previstas no Termo de Securitização.

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>“Despesas”:</b>               | significa, quando referidas em conjunto, as Despesas <i>Flat</i> e as Despesas Recorrentes, conforme descritas na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.  |
| <b>“Despesas <i>Flat</i>”:</b>   | significa as despesas <i>flat</i> da Operação, conforme descritas na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.   |
| <b>“Despesas Recorrentes”:</b>   | significa as despesas incorridas pela Emissora para manutenção da estrutura da Oferta, conforme descritas na Cláusula 14.2 deste Termo de Securitização, as quais serão arcadas pelo Fundo de Despesas.  |
| <b>“Destinação dos Recursos”</b> | significa os recursos líquidos obtidos pela Emitente da Nota Comercial, para utilização nos termos da cláusula 3.8. da Escritura de Emissão da Nota Comercial.   |
| <b>“Dia(s) Útil(eis)”:</b>       | significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional.  |
| <b>“Direitos Imobiliários”:</b>  | <b>Creditórios</b> significa os direitos creditórios imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis cedidos fiduciariamente e das Notas Comerciais, os quais compõem o lastro dos CRI e integram o Patrimônio Separado nos termos da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, que compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável. |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>“Documentos Comprobatórios”:</b> | significa os instrumentos utilizados para a formalização, comprovação e evidência da utilização dos recursos para aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários.   |
| <b>“Documentos da Oferta”:</b>      | significa, quando em conjunto e indistintamente, todos os documentos que forem assinados no âmbito desta emissão, inclusive, mas não se limitando a: Escritura de Emissão de Nota Comercial; (ii) Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário; (iii) Termo de Securitização; (iv) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) os Contratos de Prestação de Serviços; (vi) os respectivos aditamentos aos documento citados; (vii) Assembleias; (viii) outros instrumentos que integrem a Oferta.  |
| <b>“Documentos da Operação”:</b>    | significa os documentos relativos à Operação, quais sejam: (i) o presente Termo de Securitização; (ii) os Documentos Comprobatórios; (iii) o Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante e Escriturador; (iv) a Escritura de Emissão de Nota Comercial; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) a Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário; (vii) os demais contratos com prestadores de serviços celebrados no âmbito da Operação; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que venham a ser celebrados e integrem a Operação. |
| <b>“Edital de Convocação”:</b>      | significa o edital de convocação de Assembleia Especial, a ser divulgado conforme disposto na cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.  |
| <b>“Emissão”:</b>                   | significa a 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, conforme   |

regulada pelo Termo de Securitização.

**“Emissora”**  
**“Securitizadora”:** ou significa a **SOU SECURITIZADORA S.A.**, qualificada anteriormente no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI.

**“Encargos Moratórios”:** significa o valor a ser pago em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida no âmbito da Emissão e da Oferta, sendo que os débitos em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória e não compensatória de 2,00% (dois por cento), ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*.

**“Escritura de Emissão de Nota Comercial”** significa o **“TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIAS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”**.

**“Escriturador”:** significa a **LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.268.302/0001-02, sociedade por ações, com sede Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52, São Paulo – SP, CEP 05419-902, ou quem vier a substituí-la.

**“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:** significa os eventos que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado, conforme definidos neste Termo de Securitização.

|   |   |
|---|---|
| <b>“Fundo de Obras”:</b>                            | Significa o fundo constituído na Conta do Patrimônio Separado nos termos da cláusula 13.5 abaixo.   |
| <b>“IMOV HUB INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”:</b>  | significa o Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Empresarial, representado por seu administrador, com sede na Avenida das Américas, 500, BLC 22, LOJ 131, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 22.640-904, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 63.514.101/0001-09.                                      |
| <b>“Instituições Autorizadas”:</b>                  | significa qualquer instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, bem como administradoras e gestoras de fundos de investimento autorizadas a funcionar pela CVM, as quais deverão possuir, a todo momento, classificação de risco igual ou superior a “AA-(bra)”, em escala nacional. |
| <b>“Investidores” ou “Titulares de CRI”:</b>        | significa os Investidores Qualificados e/ou Profissionais que venham a subscrever e integralizar os CRI, no âmbito da Oferta, observada a regulamentação aplicável.   |
| <b>“Investidores Profissionais e Qualificados”:</b> | significa os investidores profissionais ou qualificados, definidos nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30.  |
| <b>“IOF/Câmbio”:</b>                                | significa o “Imposto sobre Operações de Câmbio”.  |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>“IOF/Títulos”:</b> | significa o “Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários”.   |
| <b>“IPCA”:</b>        | significa o “Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo”, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.   |
| <b>“IRPJ”:</b>        | significa o “Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas”.  |
| <b>“IRRF”:</b>        | significa o “Imposto de Renda Retido na Fonte”.  |
| <b>“ISS”:</b>         | significa o “Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza”.   |
| <b>“JTF”:</b>         | significa “Jurisdição de Tributação Favorecida”.   |
| <b>“JUCERJA”:</b>     | significa a “Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro”.   |
| <b>“Laqus”:</b>       | significa a “ <b>Laqus Depositária de Valores Mobiliários S.A.</b> ”, com sede na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.268.302/0001-02, instituição autorizada pela CVM a funcionar como central de depositária de valores mobiliários, e na qual este Termo de Securitização será registrado. |

- “Legislação Anticorrupção”:** significa a: (i) a Lei nº 12.846, 1º de agosto de 2013, conforme alterada; (ii) o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 dezembro de 1940, conforme alterado; (iii) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (iv) a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada; (v) a Lei nº 9.504, de 30 de setembro de 1997, conforme alterada; (vi) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; (vii) a Lei nº 9.096, de 19 de setembro de 1995, conforme alterada; (viii) o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*; e (ix) o *U.K. Bribery Act of 2010 (UKBA)*.
- “Lei das Sociedades por Ações”:** significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
- “Lei do Mercado de Capitais”:** significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
- “Lei nº 5.474”:** significa a Lei nº 5.474, de 18 de julho de 1968, conforme alterada.
- “Lei nº 7.492”:** significa a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada.
- “Lei nº 8.981”:** significa a Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
- “Lei nº 9.613”:** significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

|  |   |
|--|---|
| <b>“Lei nº 11.033”:</b>                        | significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.   |
| <b>“Lei nº 11.076”:</b>                        | significa a Lei n.º 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.   |
| <b>“Lista de Direitos Creditórios Cedidos”</b> | significa os Direitos Creditórios presentes e futuros, listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.  |
| <b>“Notas Comerciais”:</b>                     | significa a totalidade das notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora, conforme detalhado na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.   |
| <b>“Oferta”:</b>                               | Significa que a Emissão será de forma exclusivamente privada, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada. |
| <b>“Operação”:</b>                             | significa, quando referidas em conjunto, a Emissão, a Operação de Securitização e a Oferta.   |
| <b>“Operação de Securitização”:</b>            | significa a operação de securitização a ser realizada pela Securitizadora por meio da emissão dos CRI, os quais terão como lastro, dentre outros direitos creditórios especificados neste Termo de  |

Securitização.

**“Ordem de Alocação dos Recursos”:** significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos creditados e mantidos na Conta Centralizadora e/ou em Outros Ativos, integrantes ao Patrimônio Separado, conforme Cláusula 4.6. deste Termo de Securitização.

**“Outros Ativos”:** significa os ativos financeiros permitidos, quais sejam: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas com lastro em títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iii) certificados de depósito bancário com liquidez diária e que sejam indexados ao CDI, de Instituições Autorizadas; e (iv) cotas de fundos de investimento ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado ao CDI que tenham como ativos exclusivos títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, inclusive geridos por gestora sob controle comum da Emissora, que sejam abertos e de longo prazo, com liquidez diária.

**“Patrimônio Separado”:** significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, composto (i) pelos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) pelo Fundo de Despesas; (iii) pelas aplicações em Outros Ativos, se houver, decorrentes dos investimentos em Outros Ativos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI da Emissora, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão.

- “PIS”:** significa a “Contribuição ao Programa de Integração Social”.
- “Período de Capitalização”:** significa o período que se inicia: (i) a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos CRI do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso.
- “Preço de Integralização”:** tem o significado atribuído na Cláusula 2.1. item xvii deste Termo de Securitização.
- “Primeira Data de Integralização”:** de significa a data em que ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRI por parte dos Investidores Qualificados e/ou Profissionais, ou pela Devedora, conforme aplicável.
- “Regime Fiduciário”:** significa o regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430.
- “Remuneração dos CRI”:** significa a remuneração que será paga aos Titulares de CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a Primeira Data de

Integralização até a respectiva Data de Pagamento, calculada de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4. deste Termo de Securitização.

**“Resgate Antecipado Obrigatório”:** significa o resgate antecipado obrigatório da integralidade dos CRI, conforme a Cláusula 6. Termo de Securitização.

**“Resolução CVM 23”:** significa a Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

**“Resolução CVM 30”:** significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

**“Resolução CVM 44”:** significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.

**“RFB”:** significa a Receita Federal do Brasil.

**“Revolvência”** Significa recomprar, ou substituir por Direitos Creditórios de acordo com a cláusula 6. da Escritura de Emissão de Nota Comercial.

**“Taxa de Administração”:** significa a remuneração a que faz jus a Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado, conforme disposto na Cláusula 9.11. e 14.7.

**“Titulares dos CRI”:** significa os Investidores Profissionais e/ou Qualificados que venham a subscrever e integralizar os CRI, no âmbito da Oferta.

**“Valor de Desembolso”:** significa o valor devido pela Emissora à Devedora em decorrência da aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, observado o disposto na Escritura de Emissão de Nota Comercial.

**“Valor Nominal Unitário dos CRI”:** significa o valor nominal unitário dos CRI que, na Data de Emissão, corresponde a R\$1.000,00 (um mil reais).

**“Valor Total da Emissão”:** significa o valor total da Emissão, equivalente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Regras de Interpretação: O presente Termo de Securitização deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes premissas:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (iii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (iv) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (v) qualquer menção a “R\$” ou “reais” referir-se-á à moeda corrente no Brasil;
- (vi) o preâmbulo e os Anexos integram este Termo de Securitização e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento;
- (vii) que qualquer referência a este Termo de Securitização deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (viii) referências a este Termo de Securitização ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (ix) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (x) as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Securitização, 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;

(xi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos, são referências a cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;

(xii) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado e formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

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

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

(xv) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, os costumes e as práticas do mercado de capitais brasileiro; e

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

## **CLÁUSULA 1 – DO OBJETO:**

1.1. O presente Termo tem por objeto a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) pela EMISSORA, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários cedidos pela CEDENTE, conforme os termos e condições aqui estabelecidos e nos Documentos da Operação.

1.2. Este Termo de Securitização integra-se à Nota Comercial emitida pela **AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, à Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrada entre a **AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (cedente/fiduciante) e **SOU SECURITIZADORA S.A.** (cessionária/fiduciária), formando uma estrutura única de securitização conforme disciplinado neste instrumento e nos instrumentos complementares.

1.3. **Pagamento do Preço de Aquisição:** Nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora pagará à Cedente o Preço de Aquisição após o cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária.

#### **Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA**

1.4. Esta oferta não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que esta emissão será objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

1.4.1. Exceto se posteriormente exigido nos termos das normas a serem expedidas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), inclusive para fins de envio de informações para a sua base de dados, a Oferta não será registrada perante a ANBIMA, uma vez que, na presente data, a Diretoria da ANBIMA, e mesmo o “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Oferta Restritas Públicas de Valores Mobiliários e Oferta Restritas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, vigente desde 02 de janeiro de 2023 (“**Código ANBIMA**”), não definiram qualquer obrigatoriedade de registro de ofertas, bem como não versam sobre as regras e procedimentos cabíveis em eventual procedimento de registro de notas comerciais escriturais.

#### **CLÁUSULA 2 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

2.1. Os CRI serão emitidos em série única, nominativos, escriturais, com garantia real apenas dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária, com remuneração e prazos definidos na Escritura de Emissão, e serão objeto de oferta privada, conforme a regulamentação da CVM e características descritas abaixo:

**i. Número da Emissão:** a presente Emissão corresponde a 1ª emissão de CRI da Emissora;

**ii. Número de Séries:** a presente Emissão será realizada em série única;

**iii. Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis;

**iv. Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;

**v. Quantidade de CRI:** foram emitidos 100.000 (cem mil) de CRI;

**vi. Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 08 de dezembro de 2025;

**vii. Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:** os CRI têm prazo de vencimento de 7310 (sete mil trezentos e dez) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 13 de dezembro de 2045;

**viii. Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

**ix. Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

**x. Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos da Cláusula 5 abaixo;

**xi. Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

**xii. Distribuição e Negociação:** Não há, de acordo com a Lei nº 14.430 trata-se de uma colocação Privada;

**xiii. Regime fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

**xiv. Garantias:** os CRI contam apenas com as garantias reais referente aos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária, não havendo mais nenhum tipo de garantia específica, pessoais ou flutuantes.

**xv. Classificação de Risco:** não foi contratada Agência de Classificação de Risco para a presente Oferta;

**xvi. Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

**xvii. Forma de subscrição e integralização dos CRI:** os CRI serão integralizados à vista na Conta do Patrimônio Separado nº 32735-5 Agência 0271, Banco 341 Itaú, pelo Preço de Integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, sendo

admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI;

**xviii. Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** extrato emitido pela Laqus enquanto estiverem eletronicamente custodiados na Laqus. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela Laqus, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na Central Laqus. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Geral, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI;

**xix. Depósito Centralizado:** Os CRIs serão depositadas perante a Laqus, que fará o depósito centralizado e custódia eletrônica dos CRI, sendo admissível, no entanto, a substituição ou interoperabilidade dos CRIs para outra central depositária de valores mobiliários, desde que a instituição esteja devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM nº 31. A solicitação será realizada pelos Titulares de CRI em relação às suas quantidades de CRIs, observando, para tanto, as regras previstas pelo Manual de Interoperabilidade da Laqus, na qualidade de Depositária de Origem, bem como os procedimentos indicados pela central depositária de destino. Em razão do depósito, os CRIs estão habilitadas para distribuição em oferta primária, bem como negociação no mercado secundário, conforme o caso. A Securitizadora declara estar ciente e de acordo com todos os termos, procedimentos e condições do Regulamento de Acesso e Operações e demais Regulamentos e Manuais Operacionais da Depositária, disponíveis em seu website (<https://www.laqus.com.br/atendimento/documentos>), a eles aderindo formalmente, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a respeitá-los e a cumpri-los, fielmente, comprometendo-se com todos os termos, condições e direitos neles previstos e, inclusive, em suas eventuais alterações e aditamentos, complementos ou novas versões. Será concedido à Securitizadora o direito de acesso à Plataforma IMF Digital, na qualidade de Participante, mediante a criação de usuários master a serem disponibilizados aos seus representantes legais, bem como aos demais usuários indicados no momento da solicitação de cadastro, em consonância aos procedimentos e normativos vigentes à época.

**xx. Escriturador:** O Escriturador será responsável por realizar a escrituração dos CRI, entre outras responsabilidades definidas nas normas editadas pela CVM. Desde já o emissor declara estar ciente e de acordo com todos os termos, procedimentos e condições do Contrato de Escrituração e demais manuais, disponíveis em seu website (<https://www.laqus.com.br/atendimento/documentos>), a eles aderindo formalmente,

em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a respeitá-los e a cumpri-los, fielmente, comprometendo-se com todos os termos, condições e direitos neles previstos e, inclusive, em suas eventuais alterações e aditamentos, complementos ou novas versões.

**xxi. Local de Emissão:** São Paulo, SP;

**xxii. Fatores de Risco:** conforme Cláusula 16 deste Termo de Securitização; e

**xxiii. Aprovações Societárias:** A Emissora e a Cedente obtiveram todas as aprovações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, bem como à Emissão dos CRI, conforme aplicável.

**xxiii.** A Emissão e a Oferta foram aprovadas, por unanimidade de votos, em deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de outubro de 2025 e protocolada na Junta Comercial de São Paulo sob nº. 035369160-7.

### **CLÁUSULA 3 – DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

3.1. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão integralmente utilizados, por ela, para aquisição, construção, reforma e pagamento das despesas de água, luz, gás, condomínio, IPTU, taxa de incêndio, foro, laudêmio, parcelas de financiamento e outras despesas inerentes aos imóveis relacionadas ao(s) empreendimento(s) imobiliário(s) objeto das matrículas indicadas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.

3.2. A Emitente poderá realizar a solicitação de recurso para aquisição ou reforma de imóveis por meio de representante legal designado por instrumento particular de procuração, designado, de acordo com o estipulado na cláusula 3.8. da Escritura de Emissão de Nota Comercial.

### **CLÁUSULA 4 – DA REMUNERAÇÃO DOS CRI**

4.1. Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 80,0000% (oitenta por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor

Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização ou data de pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, observada a fórmula a seguir:

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

Sendo que:

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

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

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

nDI = número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, correspondente ao número de Dias Úteis desde a primeira Data de integralização (inclusive), sendo “n” um número inteiro;

p = 80,0000% (Oitenta por cento);

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI-Over, 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:

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

Onde:

k = conforme definido acima;

“Dlk” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Observações:

- (i) fator resultante da expressão  $(1 + (TDIk * p))$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + (TDIk * p))$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão (FatorDI) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e
- (vi) para efeito do cálculo de Dlk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 4º (primeiro) dia anterior à data de cálculo (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 15, o Dlk considerado será o publicado no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11 a 15 são Dias Úteis).

4.2. Aplicação de Taxa Substitutiva. Observado o disposto nas cláusulas abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito da Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Securitizadora e/ou os investidores dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação e/ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial no mesmo sentido, a Taxa DI deverá ser substituída pela taxa substituta determinada legalmente para tanto ou, em sua falta, a Securitizadora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou da data de extinção ou limitação da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para que estes deliberem, de comum acordo com a Securitizadora, observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro para a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, dos CRI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para a remuneração dos CRI, quando do

cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, será utilizado, para apuração da Taxa DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Securitizadora e/ou os Investidores dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro para a remuneração das Notas Comerciais Escriturais.

4.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI mencionada acima, exceto se ocorrer a impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal e/ou judicial, referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI.

4.3.1. Caso (i) não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Devedora, a Securitizadora e os Investidores dos CRI representando, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação, ou (ii) em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou da data de extinção ou limitação da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, sem que ocorra a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula acima, a Devedora comprometeu-se a, no âmbito do Termo de Emissão, resgatar a totalidade das Notas Comerciais e a Securitizadora, conseqüentemente, realizará o resgate antecipado da totalidade dos CRI, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer dos eventos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, da data em que esta deveria ter sido realizada, da data de vencimento ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso.

4.3.2. Os CRI resgatados nos termos desta cláusula serão cancelados pela Securitizadora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI a serem resgatados, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. A Remuneração dos CRI somente poderá ser paga em moeda corrente nacional.

4.4. **Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e conseqüentemente dos CRI, Resgate Antecipado ou resgate da totalidade das Notas Comerciais Escriturais e conseqüentemente dos CRI decorrente da Oferta de

Resgate Antecipado, nos termos previstos a Escritura de Emissão de Nota Comercial e neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga de acordo com a tabela descrita no Anexo I até a Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração”).

4.4.1. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada data de pagamento.

4.5. **Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e conseqüentemente dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na última Data de Vencimento, (“Data de Pagamento da Amortização”, referida em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração, individual ou indistintamente, “Data de Pagamento”), conforme disposto no Anexo I deste Termo de Securitização.

4.6. **Ordem de Alocação dos Recursos:** A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos financeiros do Patrimônio Separado deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (1) pagamento das despesas vencidas do Patrimônio Separado relacionadas à Emissão;
- (2) pagamento das despesas incorridas do Patrimônio Separado e relacionadas à Emissão;
- (3) pagamento de eventuais Encargos Moratórios devidos, se houver;
- (4) pagamento da Remuneração dos CRI devidos, se houver;
- (6) pagamento da amortização extraordinária dos CRI devidos, se houver;
- (7) pagamento de Prêmio conforme os termos 4.11.1. abaixo devido, se houver;

4.6.1. Adicionalmente, semestralmente, a Securitizadora apurará o excedente de recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado, ficando a Securitizadora autorizada pela Emissora/Devedora a utilizar os recursos excedentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, para pagamento a título de Prêmio de forma proporcional aos Titulares do CRI (“Prêmio”).

4.7. **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitente ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)**

multa convencional, irredutível e de natureza compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).

4.8. **Atraso no recebimento dos pagamentos:** O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.9. **Local de pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da Laqus para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na Laqus. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na Laqus, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

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

4.11. **Intervalo entre o recebimento e o pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

4.12. **Aplicações Financeiras Permitidas:** Os valores dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente retidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou na Conta Centralizadora, por período superior a 2 (dois) Dias Úteis, poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

4.12.1. A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terá qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas

demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Fiduciária, seus respectivos diretores, empregados ou agentes, conforme decisão transitada em julgado emitida por juízo competente.

4.12.2. Não serão devidos pela Securitizadora à Cedente ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado.

4.12.3. Correrão por conta da Cedente todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas.

4.12.4. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Cedente, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Emissora.

## **CLÁUSULA 5 – DAS REPRESENTAÇÕES**

5.1. As Partes garantem que possuem plena capacidade legal para celebrar os Documentos da Operação. A Cedente garante: (a) Que os Direitos Creditórios Imobiliários são de sua titularidade, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames; (b) Que os Direitos Creditórios Imobiliários são válidos, exigíveis e não foram objeto de qualquer contestação ou litígio; (c) Que todas as informações e documentos fornecidos à EMISSORA são verdadeiras, completas e precisas; (d) Que cumpre integralmente todas as leis e regulamentos aplicáveis às suas atividades e aos Direitos Creditórios Imobiliários; (e) Que obteve todas as licenças, autorizações e aprovações necessárias para a cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários; (f) Que não se encontra em situação de insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou falência; (g) Que não há qualquer evento de default ou de vencimento antecipado em relação a quaisquer de suas obrigações; (h) Que os Direitos Creditórios Imobiliários não foram objeto de cessão, oneração ou qualquer outra disposição anterior que possa prejudicar a cessão fiduciária; (i) Que os Direitos Creditórios cedidos na Cessão Fiduciária originaram-se de operações legítimas, conformes com legislação aplicável, incluindo LGPD, e estão livres de ônus ou restrições; (j) Que a documentação constitutiva de cada crédito está completa e conforme; (k) Que não há conflitos entre este Termo, a Nota Comercial e a Cessão Fiduciária.

## **CLÁUSULA 6 – DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. Serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado e conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, além dos descumprimentos de obrigações descritos na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Nota Comercial, o descumprimento das seguintes obrigações:

- (a) Inadimplemento de quaisquer obrigações de pagamento dos CRI;
- (b) Inadimplemento de quaisquer obrigações da CEDENTE ou da EMISSORA que afetem a estrutura da securitização;
- (c) Decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da CEDENTE ou da EMISSORA;
- (d) Violação de representações e garantias prestadas pela CEDENTE;
- (e) Eventos de Inadimplemento da Nota Comercial, ou seja: (i) Inadimplemento de quaisquer obrigações de pagamento da Nota Comercial; (ii) Violação de quaisquer deveres e obrigações descritos na Nota Comercial;

6.2. A Laqus deverá ser comunicada imediatamente após a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRI.

## **CLÁUSULA 7 – DA REVOLVÊNCIA**

7.1. A estrutura desta oferta contempla PERÍODO DE REVOLVÊNCIA durante o qual a Cedente poderá substituir Direitos Creditórios por novos Direitos Creditórios elegíveis, conforme critérios definidos no Contrato de Cessão Fiduciária.

## **CLÁUSULA 8 – DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES**

8.1. A Devedora deverá cumprir, em caráter integral e cumulativo, conforme verificado pela Emissora, a seu exclusivo critério, todas as Condições Precedentes definidas na Cláusula 4.7.1. da Escritura de Emissão da Nota Comercial.

## **CLÁUSULA 9 – DO REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista nos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430, a Emissora institui o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, será formalizada, na forma de Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declaração da Emissora sobre a instituição de regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários lastro dos CRI.

9.2. Patrimônio Separado: Os Direitos Creditórios Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do

patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

9.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Direitos Creditórios do Imobiliários que integram o Patrimônio Separado.

9.4. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, a ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, na qual serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.5. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial: (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.6. Os Direitos Creditórios do Imobiliários que integram o Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.7. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60: (i) administrar o Patrimônio Separado instituído, por meio deste instrumento, para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil do Patrimônio Separado independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro de cada ano, na forma do artigo 50 da Resolução CVM 60.

9.8. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que esta causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado.

9.9. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesas, ressarcirá a Emissora ou terceiro que venha a realizar a administração do Patrimônio Separado de todas as despesas incorridas no âmbito do exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares De CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Direitos Creditórios Imobiliários, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a comprovação da ocorrência da despesa em questão.

9.10. Ao final da operação, todos os rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos originados nos Direitos Creditórios Imobiliários serão reconhecidos como de propriedade dos Titulares dos CRI devendo ser devolvido respeitando a Ordem de Alocação de Recursos e de acordo com a sua proporcionalidade.

9.11. Taxa de Administração: A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração (Cláusula 14.7), calculada pro rata die se necessário conforme o Anexo II tabela de Despesas.

9.12. A Taxa de Administração será custeada pelo Fundo de Despesas.

9.13. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ou terceiro que venha realizar a administração do Patrimônio Separado ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9.14. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS; (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum tributo fosse incidente.

9.15. A Taxa de Administração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA.

9.16. Caso os CRI sejam reestruturados ou inadimplidos, será devido adicionalmente à Emissora, uma remuneração recorrente de R\$700,00 (setecentos reais) por hora-

homem de trabalho dedicado a: (i) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas, tais como realização de aditamento nos documentos da operação e/ou participação em Assembleia Especial; (ii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, incluindo a celebração de aditamentos.

9.17. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração (i) documentos; (ii) prazos, datas ou forma de pagamento e Remuneração dos CRI, Data de Vencimento, fluxos, carência ou índices financeiros, se houver; (iii) condições relacionadas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (iv) do prazo;

9.18. Fica desde já estabelecido que, após efetuados os pagamentos devidos a títulos de amortização dos CRI, remuneração dos CRI e pagamento das Despesas, recomposição do Fundo de Despesas e Fundo de Obra, eventuais recursos financeiros que existam na Conta Centralizadora deverão ser devolvidos aos Titulares dos CRI em sua eventual proporção, sempre respeitando a Ordem de Alocação dos Recursos, em periodicidade semestral, a partir da Data de Emissão.

## **CLÁUSULA 10 – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

10.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora neste ato declara e garante que:

(I) é uma sociedade devidamente organizada, existente sob a forma de companhia securitizadora, de acordo com as leis brasileiras;

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

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

(IV) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação

(V) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades

(VI) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492 e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613;

(VII) cumpre e fará com que se cumpram irrestritamente, por si, suas Afiliadas e os respectivos funcionários e administradores, as normas relativas e atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção, declarando ainda que, após a devida e razoável diligência, não conhece a existência contra si, suas Afiliadas, funcionários e administradores, de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção;

(VIII) na Data de Emissão, inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção pela Emissora e suas Afiliadas;

(IX) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários; e

(X) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores.

10.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

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

(II) em até 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, inclusive notas explicativas das demonstrações financeiras anuais, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(III) na mesma data em que forem publicados, cópias dos atos deliberativos da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

(IV) em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

(V) informar e enviar o organograma do grupo societário da Emissora, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização à CVM, contendo, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social, os quais deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (d) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora;

(VI) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria especializada, autorizada pela CVM;

(VII) informar aos Titulares dos CRI, tempestivamente, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou pelos prestadores de serviços contratados em razão Operação de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(VIII) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(IX) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(X) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.

(XI) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(XII) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(XIII) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(XIV) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(XV) comunicar imediatamente por meio de notificação, aos Titulares de CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(XVI) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(XVII) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil.

(XVIII) Manter: (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;

(XIX) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante do CRI;

(XX) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(XXI) fazer constar, nos contratos celebrados com empresa de auditoria, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos

termos de tais contratos, responsabilizando-se pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Investidores;

(XXII) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

(XXIII) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

(XXIV) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(XXV) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(XXVI) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;

(XXVII) fornecer as informações solicitadas pela CVM, pela ANBIMA, pela B3 ou qualquer entidade reguladora ou autorreguladora;

(XXVIII) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações;

(XXIX) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia Especial;

(XXX) assegurar a existência e a integridade dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(XXXI) envidar os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros; e

(XXXII) zelar para que os Direitos Creditórios Imobiliários, vinculados aos CRI, sejam identificados e atendam aos critérios de elegibilidade previstos nos Documentos da Operação.

10.3. Substituição da Emissora: A Emissora poderá ser substituída e continuará exercendo suas funções até que uma nova Securitizadora assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o nova Emissora.

10.3.1. A Emissora eleita em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.3.2. A substituição da Emissora fica sujeita à comunicação prévia à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da celebração do aditamento do presente Termo de Securitização.

10.3.3. A substituição da Securitizadora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.4. Destituição da Securitizadora: A Securitizadora poderá, ainda, ser destituído, a qualquer tempo, mediante a imediata contratação de seu substituto: (a) pelo voto favorável dos Titulares de CRI que representem, em conjunto, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial; ou (b) na hipótese de descumprimento pela Securitizadora de qualquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum de maioria simples e desde que previamente notificado não sane a inadimplência no prazo aplicável.

## **CLÁUSULA 11 – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

11.1. Custodiante: O Custodiante será contratado, pela Emissora, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante, para: (i) receber os Documentos Comprobatórios; (ii) custodiar, guardar e conservar os Documentos Comprobatórios; e (iii) diligenciar para que os Documentos Comprobatórios sejam mantidos, atualizados e em perfeita ordem, custodiados pelo Custodiante.

11.2. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão entregues para custódia ao Custodiante, nos termos do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM 60.

11.3. O Custodiante deverá prestar a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

11.4. As vias originais e/ou digitalizadas dos Documentos Comprobatórios, referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, serão mantidas pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil.

11.5. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos apresentados pela Securitizadora, nos termos da legislação vigente.

11.6. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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.

11.7. O Custodiante fará jus à remuneração prevista neste Termo de Securitização, observada a Ordem de Alocação dos Recursos, a ser arcada com os recursos mantidos no Fundo de Despesas ou no Patrimônio Separado, conforme aplicável.

11.8. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Fundo de Despesas, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o sistema de negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

11.9. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela devida ao Custodiante será devido pela Emissora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

11.11. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original do aditamento para fins de custódia.

11.5. O Custodiante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações em face da Securitizadora, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, após o recebimento da notificação enviada para o Custodiante para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso o Custodiante encontre-se em processo de falência, ou tenha a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Custodiante 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 de CRI; e (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante, hipóteses nas quais o novo escriturador deverá ser contratado pela Securitizadora.

11.5.1. Caso ocorra a substituição do Custodiante, observado o disposto na Cláusula 11.5 acima, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado em até 10 (dez) dias contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tal substituição.

11.6. O Escriturador será responsável pela escrituração dos CRI, emitidos sob a forma escritural.

11.7. O Escriturador fará jus à remuneração prevista neste Termo de Securitização, observada a Ordem de Alocação dos Recursos, a ser arcada com os recursos mantidos no Fundo de Despesas ou no Patrimônio Separado, conforme aplicável.

11.8. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial.

11.8.1. Caso ocorra a substituição do Custodiante, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado em até 10 (dez) dias contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tal substituição.

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

11.10. O Auditor Independente poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial, a critério da Securitizadora.

11.11. Em caso de substituição, o Auditor Independente não poderá prestar serviços para a Emissora por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, nos termos da Resolução CVM 23.

## **CLÁUSULA 12 – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL**

12.1. Nos termos do artigo 25º da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto na Resolução CVM 60, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observados os procedimentos previstos abaixo.

12.2. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado pela Securitizadora o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias contado da realização da Assembleia Especial.

12.3. Competência: Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre: (a) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro de cada ano; (b) alteração na remuneração dos prestadores de serviço, conforme descrito neste Termo de Securitização; (c) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial; (d) substituição do Escriturador ou do Custodiante, observado o disposto neste Termo de Securitização; (e) substituição da Securitizadora; (f) alteração da Remuneração dos CRI; e, (g) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos 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, se for o caso.

12.4. Convocação: A Assembleia Especial deve ser em regra, mediante divulgação do Edital de Convocação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net.

12.5. Caso o Titular de CRI possa participar da Assembleia Especial a distância, por meio de sistema eletrônico, o Edital de Convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar a distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e

utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.6. A Assembleia Especial poderá ser convocada: (i) pela Emissora; (ii) pela CVM; ou (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, conforme o caso, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60.

12.7. Em caso de convocação de Assembleia Especial pelos Titulares de CRI, a solicitação deverá, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Resolução CVM 60: (i) ser dirigida à Emissora, a qual deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos requerentes; bem como (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

12.8. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de Edital de Convocação único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.9. No Edital de Convocação deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de esta ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

12.10. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias contado da publicação do Edital de Convocação, em primeira convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial, no prazo de até 8 (oito) dias contado da nova publicação do Edital de Convocação, em segunda convocação.

12.11. Somente poderão votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.12. Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais.

12.13. Instalação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.14. Em caso de Assembleia Especial para deliberação sobre administração ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência de ativos, deverá ser observado o quórum previsto na Cláusula 12.13 acima.

12.15. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Emissora serão custeados pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Emissora.

12.16. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

12.17. A Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.18. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou: (i) a qualquer diretor estatutário da Emissora; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou (iii) àquele que for designado pela CVM.

12.19. Quórum de Deliberação (Geral): Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis dos Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, na respectiva Assembleia Especial, em primeira ou segunda convocação.

12.20. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Investidores.

12.21. Quórum Qualificado: Exceto se de outra forma aqui prevista, dependerão de deliberação em Assembleia Especial, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: (a) modificação das condições dos CRI, assim entendida; (b) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; (c) alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Especial, estabelecidas nesta Cláusula 12; ou

(d) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (1) Valor Nominal Unitário dos CRI; (2) Remuneração dos CRI, sua forma de cálculo e as Datas de Pagamento; e (3) Data de Vencimento; e (4) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) e a execução dos Direitos Creditórios Imobiliários.

12.22. O disposto na Cláusula 12.21 acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

12.23. Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com aviso de recebimento) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – *comprova.com*), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60.

12.24. Alterações Autorizadas: Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento das 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; (b) decorrer da substituição dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Securitizadora; (c) decorrer da revolvência dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso aplicável; (d) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão; (e) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; (f) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração dos CRI ou no fluxo de pagamentos.

12.25. As alterações referidas na Cláusula 12.24. acima devem ser comunicadas, aos Titulares de CRI e a Laqus, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas

## **CLÁUSULA 13 – DO FUNDOS**

13.1. O Fundo de Despesas, na Data de Emissão, deverá ser constituído observado o montante inicial de R\$ 20.000,00 (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para fazer frente às despesas incorridas pela Securitizadora na administração do Patrimônio Separado e sempre que este valor for inferior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Valor

Mínimo do Fundo de Despesas”) deverá ser recomposto ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

13.2. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto nos meses subsequentes à Data de Emissão, a critério da Emissora.

13.3. Conforme o caso, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora, a critério da Emissora, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, com recursos próprios ou mediante retenção do montante necessário à recomposição do Fundo de Despesas dos recursos advindos dos pagamentos feitos dos Direitos Creditórios.

13.4. No curso ordinário da Emissão, a Emissora manterá o montante que compõe o Fundo de Despesas depositados na Conta Centralizadora e/ou aplicados em outros ativos.

13.5. Fundo de Obras - A Emissora constituirá um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado nº. 32735-5 Agência 0271, Banco 341 Itaú por meio da retenção dos recursos integralizados de cada série das Notas Comerciais, sendo que todas as liberações serão realizadas mediante a solicitação realizada pelo procurador designado. (“Fundo de Obras”).

13.6. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio do Empreendimento Imobiliário.

#### **CLAÚSULA 14 – DAS DESPESAS**

14.1. Despesas Flat: As seguintes Despesas Flat serão, nos termos dos artigos 33 da Resolução CVM 60 e 2º, inciso XI, do Suplemento A à Resolução CVM 60, de responsabilidade da Devedora, e serão pagas mediante dedução dos montantes necessários do Valor de Desembolso, conforme disposto no Termo de Emissão: (a) honorários e demais verbas e despesas devidos a prestadores de serviço contratados para a Operação, incluindo, sem limitação, Escriturador, Estruturador e o Auditor Independente.

14.2. Despesas Recorrentes: As seguintes Despesas Recorrentes serão, nos termos dos artigos 33 da Resolução CVM 60 e 2º, inciso XI, do Suplemento A à Resolução CVM 60, de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, por meio da formação ou recomposição do Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado: (a) Taxa de Administração; (b) transporte de documentos, reconhecimento de firmas, registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica; (c) expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI; (d) honorários dos prestadores de serviço no âmbito dos CRI; (e) custos inerentes à liquidação do CRI; (f)

custos inerentes à realização de Assembleia Especial; (g) liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos; (h) contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação; (i) despesas com a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado e dos informes periódicos, nos termos da legislação em vigor; (j) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e (h) despesas com cobrança extrajudicial e/ou judicial dos CRI.

14.3. Despesas Extraordinárias: São de responsabilidade da Devedora, por meio da utilização dos recursos próprios ou, em caso de não pagamento pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado: (a) taxas, impostos ou contribuições federais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado; (b) multas eventualmente aplicadas por órgão reguladores e demais entidades, desde que não seja por culpa exclusiva da Securitizadora ou dos prestadores de serviços da emissão; e (c) honorários de advogados e dos agentes de cobrança, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares de CRI, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação.

14.4. Despesas Adicionais: Quaisquer despesas não dispostas nesta Cláusula 14 serão imputadas à Securitizadora, salvo se: (i) tratar de encargos não previstos e que sejam, no entender da Securitizadora, próprios ao Patrimônio Separado e exigíveis para sua boa administração; e (ii) houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia Especial.

14.5. Despesas dos Titulares de CRI: São despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI as relativas: (i) à custódia e liquidação dos CRI subscritos por eles, as quais serão pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira por eles contratada para a prestação do serviço de corretagem; (ii) ao pagamento dos tributos que eventualmente incidam sobre os rendimentos auferidos decorrentes dos CRI, conforme a regulamentação em vigor; e (iii) nos casos de adiantamento de recursos em benefício do Patrimônio Separado, quando insuficiente o Patrimônio Separado.

14.6. Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas) seja insuficiente para arcar com as Despesas, a Devedora deverá realizar o pagamento de tais Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, da notificação enviada pela Emissora nesse sentido e, caso não arque com o pagamento de tais Despesas, estas serão arcadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização

de aporte, por parte dos Titulares dos CRI, ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora.

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

14.7. Remunerações dos Prestadores de Serviços, são despesas a serem pagas com os recursos integrantes do Patrimônio Separado e todas se encontram conforme o Anexo II – TABELA DE DESPESAS: (a) Remuneração da Securitizadora; (b) A Emissora fará jus à seguinte remuneração: (i) Taxa de Administração: pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos direitos creditórios do imobiliários, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais, em montante equivalente conforme o Anexo II, a serem pagas à Emissora (ou a quem ela indicar), sendo que a primeira parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, as quais poderão ser faturadas diretamente por empresa do grupo econômico da Securitizadora, acrescidas de todos e quaisquer tributos, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI.

14.8. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais.

## **CLÁUSULA 15 – DA COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE**

15.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

Se para a Securitizadora:

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Dr. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 939, 8º andar, Edifício Jacarandá

Cidade de Barueri, Estado de São Paulo

CEP 06460-040

E-mail: [henrique@sou.capital](mailto:henrique@sou.capital) / [ana.moliterno@sou.capital](mailto:ana.moliterno@sou.capital)

c.c: [juridico@sou.capital](mailto:juridico@sou.capital)

Telefone: (11) 94562-2755 (Henrique)

Telefone: (11) 94757-5635 (Ana)

Se para a Devedora:

**AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Atlântica nº. 3786 – Apto 1001, Copacabana

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

CEP: 22070-0001

E-mail: [contato@imovhub.com](mailto:contato@imovhub.com)

Telefone: (21) 988551908

*Se para a Laqus:*

**LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52,

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05419-902

At.: Rodrigo M. Amato e Carlos A. Roveran

Tel.: (11) 3522 4022

E-mail: [rodrigo.amato@laqus.com.br](mailto:rodrigo.amato@laqus.com.br),  
[carlos.roveran@laqus.com.br](mailto:carlos.roveran@laqus.com.br) e [depositaria@laqus.com.br](mailto:depositaria@laqus.com.br)

*Se para o Escriturador:*

**LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52,

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05419-902

At.: Rodrigo M. Amato e Carlos A. Roveran

Tel.: (11) 3522 4022

E-mail: [rodrigo.amato@laqus.com.br](mailto:rodrigo.amato@laqus.com.br),  
[carlos.roveran@laqus.com.br](mailto:carlos.roveran@laqus.com.br) e [depositaria@laqus.com.br](mailto:depositaria@laqus.com.br)

15.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela

máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

15.3. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titular de CRI, bem como as convocações para a respectiva Assembleia Especial, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros serão realizados mediante publicação de aviso ou edital, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://www.sou.capital>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado o estabelecido nos artigos 44, § 5º, 45 e 46, alínea “b”, da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430.

15.4. Os Editais de Convocação serão divulgados na forma acima e na forma prevista na Cláusula 12 acima.

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

## **CLÁUSULA 16 – DOS FATORES DE RISCO**

16.1. Fatores de Risco: O investimento em certificado de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, relacionados à Emissora, à Devedora e aos próprios CRI, de modo que, antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos no Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA 17 – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

Tratamento Tributário: Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável na Data de Emissão dos CRI, a tributação aplicável aos CRI e aos Titulares de CRI encontra-se sumarizada no Anexo VII a este Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA 18 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Tolerância: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização, de modo que nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais

direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia a tais direitos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. Operação Estruturada: A Emissora declara e reconhece que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora por si e seus sucessores.

18.4. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

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

## **CLÁUSULA 19 – DA ASSINATURA DIGITAL**

19.1. As Partes assinam este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, como, por exemplo, por meio do upload e existência deste Termo de Securitização, bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste Termo de Securitização, na plataforma Clicksign (<https://www.clicksign.com/>). As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.2. As Partes garantem que os signatários do presente Termo de Securitização têm plenos poderes para tanto, bem como que o conteúdo deste Termo de Securitização foi amplamente discutido e examinado pelas Partes e por seus respectivos advogados.

19.3. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data de assinatura do

presente instrumento, ainda que a Securitizadora venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que a Securitizadora, conforme o caso, desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo de Securitização será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

## **CLÁUSULA 20 – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

20.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis do Brasil.

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

20.3. E, por estarem justas e contratadas, as Partes celebram o presente Termo de Securitização em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil em 1 (uma) via única digital.

Barueri, 08 de dezembro de 2025.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 1ª (Primeira) Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Avab Hub de Empreendimentos Imobiliários Ltda.” assinado em 08 de dezembro de 2025).

*Ricardo Abramof*

*Juarez Saliba de Avelar*

---

**AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Ricardo Abramof

Nome: Juarez Saliba de Avelar

CPF 388.290.886-68

CPF: 447.454.946-53

E-mail: [ricabramof@gmail.com](mailto:ricabramof@gmail.com)

E-mail: [juarezsaliba@uol.com.br](mailto:juarezsaliba@uol.com.br)

*HENRIQUE CARVALHO SILVA*

*Felipe Cristiano Ródio*

---

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

Nome: Henrique Carvalho Silva

Nome: Felipe Cristiano Ródio

CPF: 354.873.988-10

CPF: 003.149.660-13

E-mail: [henrique@sou.capital.com](mailto:henrique@sou.capital.com)

E-mail: [felipe@pratadigital.com.br](mailto:felipe@pratadigital.com.br)

Testemunhas:

*Ana Carla Moliterno*

*Caio Ferraz*

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Nome: Ana Carla Moliterno

Nome: Caio de Megre Ferraz Gonçalves

CPF: 297.319.798-83

CPF: 132.371.457-00

(Este Anexo I é parte integrante do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 1ª (Primeira) Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Avab Hub de Empreendimentos Imobiliários Ltda.” assinado em 08 de dezembro de 2025).

## ANEXO I

### CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

| Cronograma de Pagamentos CRI |                   |         |             |                  |
|------------------------------|-------------------|---------|-------------|------------------|
| N                            | Data de Pagamento | Tai     | Paga Juros? | Incorpora Juros? |
| 1                            | 14/01/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 2                            | 12/02/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 3                            | 12/03/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 4                            | 14/04/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 5                            | 13/05/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 6                            | 12/06/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 7                            | 14/07/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 8                            | 12/08/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 9                            | 14/09/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 10                           | 15/10/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 11                           | 12/11/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 12                           | 14/12/2026        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 13                           | 13/01/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 14                           | 12/02/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 15                           | 12/03/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 16                           | 14/04/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 17                           | 12/05/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 18                           | 14/06/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 19                           | 14/07/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 20                           | 12/08/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 21                           | 14/09/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 22                           | 14/10/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 23                           | 12/11/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 24                           | 14/12/2027        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 25                           | 12/01/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 26                           | 14/02/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 27                           | 14/03/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 28                           | 12/04/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 29                           | 12/05/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 30                           | 14/06/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 31                           | 12/07/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 32                           | 14/08/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 33                           | 13/09/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |
| 34                           | 13/10/2028        | 0,0000% | NÃO         | SIM              |

|    |            |         |     |     |
|----|------------|---------|-----|-----|
| 35 | 14/11/2028 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 36 | 13/12/2028 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 37 | 12/01/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 38 | 16/02/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 39 | 14/03/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 40 | 12/04/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 41 | 14/05/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 42 | 13/06/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 43 | 12/07/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 44 | 14/08/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 45 | 12/09/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 46 | 15/10/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 47 | 14/11/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 48 | 12/12/2029 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 49 | 14/01/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 50 | 13/02/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 51 | 13/03/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 52 | 12/04/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 53 | 14/05/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 54 | 12/06/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 55 | 12/07/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 56 | 14/08/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 57 | 12/09/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 58 | 14/10/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 59 | 13/11/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 60 | 12/12/2030 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 61 | 14/01/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 62 | 12/02/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 63 | 12/03/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 64 | 15/04/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 65 | 14/05/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 66 | 13/06/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 67 | 14/07/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 68 | 13/08/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 69 | 12/09/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 70 | 14/10/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 71 | 12/11/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 72 | 12/12/2031 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 73 | 14/01/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 74 | 13/02/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 75 | 12/03/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 76 | 14/04/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 77 | 12/05/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 78 | 14/06/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
|    |            |         |     |     |

|     |            |         |     |     |
|-----|------------|---------|-----|-----|
| 79  | 14/07/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 80  | 12/08/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 81  | 14/09/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 82  | 14/10/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 83  | 12/11/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 84  | 14/12/2032 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 85  | 12/01/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 86  | 14/02/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 87  | 14/03/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 88  | 13/04/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 89  | 12/05/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 90  | 14/06/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 91  | 13/07/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 92  | 12/08/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 93  | 14/09/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 94  | 13/10/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 95  | 14/11/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 96  | 14/12/2033 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 97  | 12/01/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 98  | 14/02/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 99  | 14/03/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 100 | 12/04/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 101 | 12/05/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 102 | 14/06/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 103 | 12/07/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 104 | 14/08/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 105 | 13/09/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 106 | 13/10/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 107 | 14/11/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 108 | 13/12/2034 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 109 | 12/01/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 110 | 14/02/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 111 | 14/03/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 112 | 12/04/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 113 | 14/05/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 114 | 13/06/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 115 | 12/07/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 116 | 14/08/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 117 | 12/09/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 118 | 15/10/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 119 | 14/11/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 120 | 12/12/2035 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 121 | 14/01/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 122 | 13/02/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 123 | 12/03/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |

|     |            |         |     |     |
|-----|------------|---------|-----|-----|
| 124 | 15/04/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 125 | 14/05/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 126 | 13/06/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 127 | 14/07/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 128 | 13/08/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 129 | 12/09/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 130 | 14/10/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 131 | 12/11/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 132 | 12/12/2036 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 133 | 14/01/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 134 | 12/02/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 135 | 12/03/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 136 | 14/04/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 137 | 13/05/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 138 | 12/06/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 139 | 14/07/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 140 | 12/08/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 141 | 14/09/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 142 | 15/10/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 143 | 12/11/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 144 | 14/12/2037 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 145 | 13/01/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 146 | 12/02/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 147 | 12/03/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 148 | 14/04/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 149 | 12/05/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 150 | 14/06/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 151 | 14/07/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 152 | 12/08/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 153 | 14/09/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 154 | 14/10/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 155 | 12/11/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 156 | 14/12/2038 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 157 | 12/01/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 158 | 14/02/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 159 | 14/03/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 160 | 13/04/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 161 | 12/05/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 162 | 14/06/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 163 | 13/07/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 164 | 12/08/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 165 | 14/09/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 166 | 13/10/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 167 | 14/11/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 168 | 14/12/2039 | 0,0000% | NÃO | SIM |

|     |            |         |     |     |
|-----|------------|---------|-----|-----|
| 169 | 12/01/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 170 | 16/02/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 171 | 14/03/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 172 | 12/04/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 173 | 14/05/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 174 | 13/06/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 175 | 12/07/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 176 | 14/08/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 177 | 12/09/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 178 | 15/10/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 179 | 14/11/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 180 | 12/12/2040 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 181 | 14/01/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 182 | 13/02/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 183 | 13/03/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 184 | 12/04/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 185 | 14/05/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 186 | 12/06/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 187 | 12/07/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 188 | 14/08/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 189 | 12/09/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 190 | 14/10/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 191 | 13/11/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 192 | 12/12/2041 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 193 | 14/01/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 194 | 12/02/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 195 | 12/03/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 196 | 14/04/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 197 | 14/05/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 198 | 12/06/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 199 | 14/07/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 200 | 13/08/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 201 | 12/09/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 202 | 14/10/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 203 | 12/11/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 204 | 12/12/2042 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 205 | 14/01/2043 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 206 | 13/02/2043 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 207 | 12/03/2043 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 208 | 14/04/2043 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 209 | 13/05/2043 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 210 | 12/06/2043 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 211 | 14/07/2043 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 212 | 12/08/2043 | 0,0000% | NÃO | SIM |
| 213 | 14/09/2043 | 0,0000% | NÃO | SIM |

|     |            |           |     |     |
|-----|------------|-----------|-----|-----|
| 214 | 15/10/2043 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 215 | 12/11/2043 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 216 | 14/12/2043 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 217 | 13/01/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 218 | 12/02/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 219 | 14/03/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 220 | 13/04/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 221 | 12/05/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 222 | 14/06/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 223 | 13/07/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 224 | 12/08/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 225 | 14/09/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 226 | 13/10/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 227 | 14/11/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 228 | 14/12/2044 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 229 | 12/01/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 230 | 14/02/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 231 | 14/03/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 232 | 12/04/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 233 | 12/05/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 234 | 14/06/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 235 | 12/07/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 236 | 14/08/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 237 | 13/09/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 238 | 13/10/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 239 | 14/11/2045 | 0,0000%   | NÃO | SIM |
| 240 | 13/12/2045 | 100,0000% | SIM | NÃO |

(Este Anexo II é parte integrante do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 1ª (Primeira) Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Avab Hub de Empreendimentos Imobiliários Ltda.” assinado em 08 de dezembro de 2025).

## ANEXO II

### TABELA DE DESPESAS

| PRESTADOR        | DESCRIÇÃO           | PERIODICIDADE | VALOR LÍQUIDO | GROSS UP | VALOR BRUTO           | %       |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|----------|-----------------------|---------|
| Laqus            | Depósito e registro | FLAT          | R\$ 21.000,00 | 0,00%    | R\$ 21.000,00         | 0,021%  |
| SOU              | Emissão             | FLAT          | R\$ 35.500,00 | 11,15%   | R\$ 39.954,98         | 0,036%  |
| SOU              | Estruturação        | FLAT          | R\$ 35.000,00 | 11,15%   | R\$ 39.392,23         | 0,00035 |
| Laqus            | Nota Comercial      | FLAT          | R\$ 21.000,00 | 0,00%    | R\$ 21.000,00         | 0,021%  |
| Oxy              | Emissão CCI         | FLAT          | R\$ 4.000,00  | 11,15%   | R\$ 4.501,97          | 0,004%  |
| <b>Total</b>     |                     |               |               |          | <b>R\$ 125.849,18</b> |         |
| Auditoria        | Auditoria           | ANUAL         | R\$ 2.500,00  | 14,25%   | R\$ 2.915,45          | 0,003%  |
| Oxy              | Emissão CCI         | FLAT          | R\$ 4.000,00  | 11,15%   | R\$ 4.501,97          | 0,004%  |
| <b>Total</b>     |                     |               |               |          | <b>R\$ 7.417,42</b>   |         |
| Securitizadora   | Taxa de Gestão      | MENSAL        | R\$ 3.000,00  | 11,15%   | R\$ 3.376,48          | 0,003%  |
| Banco liquidante | Pagamentos de PMT   | Isento        |               |          |                       |         |
| Contador         | Patrimônio separado | MENSAL        | R\$ 350,00    | 11,15%   | R\$ 393,92            | 0,000%  |
| Laqus            | Escrituração CRI NC | MENSAL        | R\$ 1.000,00  | 0,00%    | R\$ 1.000,00          | 0,001%  |
| Itaú             | Conta corrente      | MENSAL        | R\$ 50,00     | 0,00%    | R\$ 50,00             | 0,000%  |
| <b>Total</b>     |                     |               |               |          | <b>R\$ 4.820,40</b>   |         |

(Este Anexo III é parte integrante do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 1ª (Primeira) Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Avab Hub de Empreendimentos Imobiliários Ltda.” assinado em 08 de dezembro de 2025).

### ANEXO III

#### MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

#### BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE 1ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DA SOU SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS.

##### EMITENTE:

**SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Marcos Penteadro de Ulhôa Rodrigues, 939, 8º andar, Edifício Jacarandá, CEP 06460-040, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Securitizadora”)

##### TITULARES DOS CRI:

[●], com [Endereço completo], inscrita no CNPJ/MF/ CPF/MF sob o nº [●],

##### CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO:

- i. Número da Emissão:** a presente Emissão corresponde a 1ª emissão de CRI da Emissora;
- ii. Número de Séries:** a presente Emissão será realizada em série única;
- iii. Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis;
- iv. Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;

**v. Quantidade de CRI:** foram emitidos 100.000 (cem mil) de CRI;

**vi. Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 08 de dezembro de 2025;

**vii. Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:** os CRI têm prazo de vencimento de 7310 (sete mil trezentos e dez) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 13 de dezembro de 2045;

**viii. Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

**ix. Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

**x. Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos da Cláusula 5 abaixo;

**xi. Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

xii. Distribuição e Negociação: Não há, de acordo com a Lei nº 14.430 trata-se de uma colocação Privada;

Após a subscrição de [●] quantidades, a [●] passará a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da operação em sua proporcionalidade.

Todos os termos em letra maiúscula não definidos neste Boletim de Subscrição terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

**IDENTIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR:**

|               |          |                  |         |
|---------------|----------|------------------|---------|
| Nome: [●]     |          | CNPJ ou CPF: [●] |         |
| Endereço: [●] |          | E-mail: [●]      |         |
| Bairro: [●]   | CEP: [●] | Cidade: [●]      | UF: [●] |

**CÁLCULO DA SUBSCRIÇÃO:**

|                                      |                                |                  |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Quantidade de CRI subscritos:<br>[●] | Valor Nominal<br>Unitário: [●] | Valor Total: [●] |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|

**INTEGRALIZAÇÃO:**

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Sou Securitizadora S.A.

Neste ato, foram integralizadas as quantidades de CRI subscritos, conforme comprovante de transferência de recursos financeiros realizados na Conta Centralizadora da Securitizadora.

A formalização deste documento resulta na aquisição da propriedade dos CRI em favor do Subscritor.

O Subscritor passa a ser titular dos CRI e dá à Emitente plena quitação da obrigação de entregar tais CRI, após o registro deste documento perante o escriturador.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Barueri [●] de [●] de 2025.

\_\_\_\_\_

[●]

(Este Anexo IV é parte integrante do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 1ª (Primeira) Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Avab Hub de Empreendimentos Imobiliários Ltda.” assinado em 08 de dezembro de 2025).

## **ANEXO IV**

### **MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 939, 8º andar, Edifício Jacarandá, CEP 06460-040, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº. 62.271.128/0001-47, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), (“Securitizadora”), neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 1ª emissão, em série única (“CRI”, “Emissão”, respectivamente), conforme “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, em Série Única, da Sou Securitizadora S.A. Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela **AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de propósito específico limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Atlântica nº. 3786 – Apto 1001, Copacabana, CEP: 22070-0001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 63.809.956/0001-59 e NIRE nº 332.1441719-8, celebrado em 02 de dezembro de 2025 (“Termo de Securitização”), que serão objeto de oferta privada (“Oferta”, respectivamente), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“Créditos Imobiliários”); (b) a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários (“Conta do Patrimônio Separado”) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI e da **AVAB HUB DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI (“Cedente”), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.

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

Barueri, 08 de dezembro de 2025.

---

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

(Este Anexo V é parte integrante do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 1ª (Primeira) Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Avab Hub de Empreendimentos Imobiliários Ltda.” assinado em 08 de dezembro de 2025).

## **ANEXO V**

### **MODELO DE DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**

(Este Anexo VI é parte integrante do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 1ª (Primeira) Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Avab Hub de Empreendimentos Imobiliários Ltda.” assinado em 08 de dezembro de 2025).

## **ANEXO VI**

### **FATORES DE RISCO**

Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e da Devedora podem ser adversos e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora e, portanto, a capacidade de a Emissora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa.

Este Termo de Securitização contém apenas uma descrição resumida dos termos e das condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam os demais Documentos da Operação e compreendam integralmente seus termos e suas condições.

Para os efeitos do Termo de Securitização, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas das referidas partes, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Termo de Securitização como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos e outros riscos e incertezas, ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização.

## **RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO**

### Fatores macroeconômicos

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

A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram significativos efeitos sobre a economia do Brasil. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação por implicar em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos.

As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações em políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo federal em políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, podendo prejudicar atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento.

### Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia nacional, envolvendo controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado “Plano Real”) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras, ocorreram novos picos inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no Brasil, podendo afetar adversamente os negócios da Devedora e da Emissora e influenciando negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pecuniárias por parte destes.

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

Futuras medidas do governo federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real poderão ter efeitos materiais desfavoráveis sobre a economia brasileira, a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI.

No mais, pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do governo federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora e da Emissora, podendo prejudicar a capacidade de pagamento destes.

### Política Monetária

O governo federal, por meio do Comitê de Política Monetária, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no Brasil e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América. Historicamente, a política

monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

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

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao Brasil, podendo, inclusive, afetar as atividades da devedora e sua capacidade de pagamento.

#### Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais.

Desta forma, eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

## Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil

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

## Mudanças na Percepção de Risco Internacional

Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI da presente Oferta, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus respectivos resultados.

## RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO

### Recente Desenvolvimento do Setor de Securitização

A securitização de direitos creditórios do imobiliários é uma modalidade de investimento recente no Brasil. A Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do imobiliários, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis de imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos

da Emissora e da Devedora. Dessa forma, por se tratar de um mercado em desenvolvimento no Brasil, este ainda não está totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras para direcionamento, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o poder judiciário poderão, ao analisar a Operação, e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente: (i) interpretar as normas que regem o assunto de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou da Devedora, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

#### Inexistência de Jurisprudência Consolidada

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos 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 no que tange a este tipo de operação financeira, em havendo a necessidade de recurso às vias judiciais, não há certeza quanto à recuperação de valores investidos, podendo haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual contido nos Documentos da Operação.

#### Regulamentação Específica Recente

A atividade de securitização de Direitos Creditórios do Imobiliários está sujeita à Lei nº 14.430 e à Resolução CVM 60, as quais foram recentemente publicadas, de modo que poderão surgir diferentes interpretações acerca dos referidos normativos, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente Operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos.

#### Surto de Doenças Transmissíveis

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora e o resultado de suas operações

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika vírus, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS, a síndrome respiratória aguda grave ou SARS e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações da Devedora.

No mais, qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Devedora.

Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Devedora ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços.

Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia como um todo e, conseqüentemente, para a Devedora e os CRI, de modo que qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado dos eventos descritos acima pode afetar a rentabilidade e os resultados da Devedora e, conseqüentemente, dos CRI.

## RISCOS RELACIONADOS AOS CRI, AOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA

### Alterações na Legislação Tributária

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, incisos IV e V, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo.

A RFB atualmente expressa sua interpretação, por meio do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa nº 1.585, da RFB, de 31 de agosto de 2015, no sentido de que tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte da RFB, dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

### Caso Fortuito, Força Maior e Teoria da Imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados

negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

É possível que a Devedora venha alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, lastro dos CRI. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares de CRI terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto significativo e adverso em seu investimento.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do pagamento, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos em razão da titularidade dos CRI dependerá do adimplemento integral e pontual dos Direitos Creditórios Imobiliários, para habilitar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

#### Critérios Adotados para Concessão do Crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco de crédito da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantias quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora.

#### Execução dos Direitos Creditórios Imobiliários

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Direitos Creditórios Imobiliários, é responsável por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e das respectivas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito também poderá eventualmente ser afetada, afetando, assim, negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### Inexistência de Análise da CVM

A Oferta foi emitida de forma privada, de modo que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Caso tais informações estejam incompletas ou insuficientes, tal fato poderá gerar impactos adversos para o investidor dos CRI.

#### Quórum de Deliberação

Exceto pelas exceções trazidas no Termo de Securitização, as deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial serão aprovadas por maioria, simples ou absoluta, conforme o caso. O presente Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos à Titular de CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

#### RISCOS OPERACIONAIS

##### Guarda dos Documentos Comprobatórios

Nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante, o Custodiante atua como custodiante das vias físicas ou digitais dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a correta formalização dos CRI.

Não há como assegurar que o Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

##### Falhas de Procedimentos

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pelo Custodiante e ou pela **IMOV HUB INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** podem afetar

negativamente a qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários e sua respectiva cobrança, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

#### Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

A devedora pode ser adversamente afetada por contingências trabalhistas e previdenciárias perante terceiros por ela contratados.

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

#### Inexistência de Diligência Legal da Emissora e da Devedora

A Emissora e a Devedora, seus negócios e atividades, não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora e da Devedora.

Assim sendo, há risco de existirem contingências não identificadas que podem impactar as Partes envolvidas na Operação, o que pode afetar adversamente o pagamento dos Créditos Direitórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

#### Barreiras Fitossanitárias, Restrições ou Embargos Comerciais

A criação de barreiras fitossanitárias, restrições ou embargos comerciais que afetem o comércio dos insumos podem afetar de maneira adversa as operações e lucratividade da Devedora.

A criação de quaisquer barreiras fitossanitárias, restrições ou embargos comerciais que impacte o comércio de soja nacional ou internacional pode afetar a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

#### Capital Adicional

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

## RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

### Registro de Companhia Securitizadora na CVM

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

### Não Realização dos Ativos

A Emissora é uma companhia destinada exclusivamente à aquisição e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, conforme alteradas, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis imobiliários. O Patrimônio Separado da presente Emissão tem como única fonte de recursos os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos deste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

### Não Aquisição de Direitos Creditórios

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades.

A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais.

#### Prestadores de Serviços

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora.

#### Alta Administração da Emissora

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora.

#### Inexistência de Processo de Due Diligence da Emissora

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora, bem como não foi emitida opinião legal sobre due diligence da Emissora e de seu Formulário de Referência

(Este Anexo VII é parte integrante do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 1ª (Primeira) Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Avab Hub de Empreendimentos Imobiliários Ltda.” assinado em 08 de dezembro de 2025).

## **ANEXO VII**

### **TRATAMENTO FISCAL**

Os Titulares de 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 palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto neste Termo de Securitização

#### **PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS RESIDENTES NO BRASIL**

Como regra geral, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e devedoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a

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

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da PIS e da COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários 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 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa, da RFB, nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos certificados de recebíveis imobiliários.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei nº 8.981. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981.

## INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, §4º da Instrução Normativa, da RFB, nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no Brasil, de acordo com as normas previstas na Resolução n.º 4.373, do CMN, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no Brasil, de acordo com as normas previstas na Resolução n.º 4.373, do CMN, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado JTF, assim entendidos os países e jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). Apesar deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF os países e jurisdições listados no artigo 1º da Instrução Normativa nº 1.037, da RFB, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

## IOF/CÂMBIO

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução n.º 4.373, do CMN, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

## IOF/TÍTULOS

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## TRIBUTAÇÃO NO ÂMBITO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO IMOBILIÁRIOS

Os tributos incidentes sobre os Direitos Creditórios imobiliários ou sobre os pagamentos devidos aos Titulares de CRI deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos ao respectivo credor ou aos titulares do CRI, conforme o caso, em decorrência dos Direitos Creditórios imobiliários, inclusive em caso da perda da isenção fiscal ou alteração de alíquota sobre os rendimentos e ganho de capital dos titulares dos CRI. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao IRPJ, ISS, PIS, COFINS e o IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Devedora e/ou o credor dos Direitos Creditórios imobiliários, conforme o caso, tenha que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito dos Direitos Creditórios imobiliários ou dos CRI, inclusive em caso de eventual ganho de capital dos titulares dos CRI, quaisquer tributos e/ou taxas, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o respectivo credor e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores que seriam por eles recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

## Minuta de Termo de Securtização \_CRI SOU\_Versão Assinaturas\_08.12.2025.pdf

Documento número #a8357b95-3a6c-4893-9530-a5086963a0b9

Hash do documento original (SHA256): b9f6d366d74914e5318be785229ae9b389a8f61cefe7a13b2011d24be97d44d4

Hash do PAdES (SHA256): e6b696b5d5107697e6cad78a1c728dfb18e127c238d05fe31809ed2eb723e5c

### Assinaturas

3 assinaturas digitais e 5 assinaturas eletrônicas

✓ **Ana Carla Moliterno**

CPF: 297.319.798-83

Assinou como testemunha em 09 dez 2025 às 13:47:53

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 05 abr 2027

Ana Carla Moliterno

Ana Carla Moliterno

✓ **FELIPE CESAR DE OLIVEIRA**

CPF: 430.376.758-10

Assinou como testemunha em 09 dez 2025 às 13:50:01

✓ **Felipe Cristiano Rodio**

CPF: 003.149.660-13

Assinou como representante legal em 09 dez 2025 às 13:54:05

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 09 jan 2026

Felipe Cristiano Rodio

Felipe Cristiano Rodio

✓ **Caio de Megre Ferraz Conçalvez**

CPF: 132.371.457-00

Assinou como representante legal em 09 dez 2025 às 13:55:44

Caio Ferraz

Caio de Megre Ferraz Conçalvez

✓ **Caio de Megre Ferraz Conçalvez**

CPF: 132.371.457-00

Assinou como testemunha em 09 dez 2025 às 13:55:44

Caio Ferraz

Caio de Megre Ferraz Conçalvez

✓ **Ricardo Abramof**

CPF: 388.290.886-68

Assinou como representante legal em 09 dez 2025 às 14:27:29

Ricardo Abramof

Ricardo Abramof

✓ **Juarez Saliba de Avelar**

CPF: 447.454.946-53

Assinou como representante legal em 09 dez 2025 às 14:30:21



Juarez Saliba de Avelar

✓ **HENRIQUE CARVALHO SILVA**

CPF: 354.873.988-10

Assinou como representante legal em 09 dez 2025 às 14:41:14

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 19 jan 2026



HENRIQUE CARVALHO SILVA

## Log

- 09 dez 2025, 13:29:45 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 criou este documento número a8357b95-3a6c-4893-9530-a5086963a0b9. Data limite para assinatura do documento: 08 de janeiro de 2026 (13:29). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 09 dez 2025, 13:46:07 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 09 de janeiro de 2026 (10:37).
- 09 dez 2025, 13:46:08 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: contato@imovhub.com para assinar como representante legal, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Caio de Megre Ferraz Conçalvez e CPF 132.371.457-00.
- 09 dez 2025, 13:46:08 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: contato@imovhub.com para assinar como testemunha, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Caio de Megre Ferraz Conçalvez e CPF 132.371.457-00.
- 09 dez 2025, 13:46:08 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: ricabramof@gmail.com para assinar como representante legal, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ricardo Abramof e CPF 388.290.886-68.

- 09 dez 2025, 13:46:08 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@sou.capital para assinar como representante legal, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo HENRIQUE CARVALHO SILVA e CPF 354.873.988-10.
- 09 dez 2025, 13:46:08 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: felipe@pratadigital.com.br para assinar como representante legal, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Cristiano Rodio e CPF 003.149.660-13.
- 09 dez 2025, 13:46:08 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: felipe.cesar@sou.capital para assinar como testemunha, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo FELIPE CESAR DE OLIVEIRA e CPF 430.376.758-10.
- 09 dez 2025, 13:46:09 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: ana.moliterno@sou.capital para assinar como testemunha, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carla Moliterno e CPF 297.319.798-83.
- 09 dez 2025, 13:46:09 Operador com email ana.moliterno@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: juarezsaliba@uol.com.br para assinar como representante legal, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Juarez Saliba de Avelar e CPF 447.454.946-53.
- 09 dez 2025, 13:47:53 Ana Carla Moliterno assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 297.319.798-83. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d2694d(...), vide anexo manuscript\_08 dez 2025, 15-32-11.png. IP: 179.155.93.49. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -18.9195348 e longitude -48.2745293. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2025, 13:50:01 FELIPE CESAR DE OLIVEIRA assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe.cesar@sou.capital. CPF informado: 430.376.758-10. IP: 189.110.63.220. Componente de assinatura versão 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2025, 13:54:05 Felipe Cristiano Rodio assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 003.149.660-13. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3041c5(...), vide anexo manuscript\_09 dez 2025, 13-53-27.png. IP: 179.218.6.113. Componente de assinatura versão 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

- 
- 09 dez 2025, 13:55:44 Caio de Megre Ferraz Conçalvez assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail contato@imovhub.com. CPF informado: 132.371.457-00. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0fdde4(...), vide anexo manuscript\_09 dez 2025, 13-55-09.png. IP: 191.33.30.51. Componente de assinatura versão 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2025, 13:55:44 Caio de Megre Ferraz Conçalvez assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail contato@imovhub.com. CPF informado: 132.371.457-00. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0fdde4(...), vide anexo manuscript\_09 dez 2025, 13-55-09.png. IP: 191.33.30.51. Componente de assinatura versão 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2025, 14:27:29 Ricardo Abramof assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail ricabramof@gmail.com. CPF informado: 388.290.886-68. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 2f8184(...), vide anexo manuscript\_09 dez 2025, 14-26-56.png. IP: 179.191.117.30. Componente de assinatura versão 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2025, 14:30:21 Juarez Saliba de Avelar assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail juarezsaliba@uol.com.br. CPF informado: 447.454.946-53. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7f6bea(...), vide anexo manuscript\_09 dez 2025, 14-29-14.png. IP: 149.102.234.55. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 51.50557817196487 e longitude -0.1498198020090372. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2025, 14:41:14 HENRIQUE CARVALHO SILVA assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 354.873.988-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ea608b(...), vide anexo manuscript\_09 dez 2025, 14-34-56.png. IP: 189.100.68.83. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.67488 e longitude -46.6976768. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1359.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2025, 14:41:15 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número a8357b95-3a6c-4893-9530-a5086963a0b9.
- 



**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 a8357b95-3a6c-4893-9530-a5086963a0b9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Ana Carla Moliterno

Assinou o documento enquanto testemunha em 09 dez 2025 às 13:47:53

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d2694d(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Ana Carla Moliterno". The signature is enclosed within a dashed rectangular border. Faint, semi-transparent text is visible behind the signature, including the name "Ana Carla Moliterno" and the date "09 dez 2025 13:47:53".

Ana Carla Moliterno  
manuscript\_08 dez 2025, 15-32-11.png

## Felipe Cristiano Rodio

Assinou o documento enquanto representante legal em 09 dez 2025 às 13:54:05

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3041c5(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Felipe Cristiano Rodio". The signature is enclosed in a dashed rectangular border. A faint watermark is visible in the background, containing the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and a date/time stamp "09/12/2025 13:53:33".

Felipe Cristiano Rodio  
manuscript\_09 dez 2025, 13-53-27.png

## Caio de Megre Ferraz Conçalvez

Assinou o documento enquanto representante legal e testemunha em 09 dez 2025 às 13:55:44

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0fdde4(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Caio Ferraz". The signature is enclosed in a dashed rectangular border. A faint watermark is visible in the background, containing the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and a date/time stamp "09/12/2025 13:55:28".

Caio de Megre Ferraz Conçalvez  
manuscript\_09 dez 2025, 13-55-09.png

## Ricardo Abramof

Assinou o documento enquanto representante legal em 09 dez 2025 às 14:27:29

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 2f8184(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Ricardo Abramof". The signature is enclosed within a dashed rectangular border. A faint, semi-transparent watermark is visible behind the signature, containing the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and a date "09/12/2025 14:27:29".

Ricardo Abramof  
manuscript\_09 dez 2025, 14-26-56.png

## Juarez Saliba de Avelar

Assinou o documento enquanto representante legal em 09 dez 2025 às 14:30:21

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7f6bea(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Juarez Saliba de Avelar". The signature is enclosed within a dashed rectangular border. A faint, semi-transparent watermark is visible behind the signature, containing the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and a date "09/12/2025 14:30:21".

Juarez Saliba de Avelar  
manuscript\_09 dez 2025, 14-29-14.png

## HENRIQUE CARVALHO SILVA

Assinou o documento enquanto representante legal em 09 dez 2025 às 14:41:14

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ea608b(...)



HENRIQUE CARVALHO SILVA  
09/12/2025 14:40:47

HENRIQUE CARVALHO SILVA  
manuscript\_09 dez 2025, 14-34-56.png