

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA SOU SECURITIZADORA S.A.,  
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VERSI  
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

celebrado pela securitizadora

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Securitizadora*

CNPJ nº 62.271.128/0001-47

Avenida Marcos Penteadó de Ulhoa Rodrigues, nº 939, 9º andar, Tamboré,  
Barueri – SP, CEP 06.460-040

24 de fevereiro de 2026.

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA SOU SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Pelo presente instrumento particular:

**SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob o Código nº 1260, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Pentead de Ulhoa Rodrigues, n.º 939, 9º andar, Tamboré, CEP 06.460-040, inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Emissora”).

Firma o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Versi Participações Ltda.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), de acordo com o artigo 22º da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”), bem como em consonância com o Estatuto Social da Securitizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

**CLÁUSULA 1. DEFINIÇÕES**

**1.1. Definições:** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

<b>“<u>Ações Alienadas Fiduciariamente</u>”</b>	As Ações PN Cocá.
<b>“<u>Ações PN Cocá</u>”</b>	A totalidade das ações preferenciais de classe “Cocá” emitidas pela Garantidora.
<b>“<u>Alienação Fiduciária de Ações</u>”</b>	A alienação fiduciária da totalidade das Ações Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
<b>“<u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u>”</b>	A amortização extraordinária obrigatória dos CRI, realizada na forma deste Termo de Securitização.

<p><b>“<u>Amortização de Principal dos CRI</u>”</b></p>	<p>Significa, em conjunto ou individualmente, a Amortização de Principal dos CRI.</p>
<p><b>“<u>ANBIMA</u>”</b></p>	<p>Significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b>, associação civil sem fins lucrativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230 13º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 34.271.171/0001-77.</p>
<p><b>“<u>Aprovação Societária da Securitizadora</u>”</b></p>	<p>Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.</p>
<p><b>“<u>Assembleia Especial de Titulares de CRI</u>”</b> ou <b>“<u>Assembleia de Titulares de CRI</u>”</b></p>	<p>Significa a Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.</p>
<p><b>“<u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u>”</b></p>	<p>A empresa contratada pela Securitizadora para elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado.</p> <p>A Securitizadora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços.</p>
<p><b>“<u>Aval</u>”</b></p>	<p>Significa a garantia fidejussória de aval, prestada pela Garantidora, na forma prevista no Termo de Emissão.</p>
<p><b>“<u>Avalista</u>”</b></p>	<p>Significa a Garantidora.</p>
<p><b>“<u>Boletim de Subscrição</u>”</b></p>	<p>Cada boletim de subscrição formalizado pelos Investidores, por ocasião da subscrição dos CRI, no qual eles atestam que estão cientes que: <b>(i)</b> a Colocação Privada não é objeto de registro perante a CVM e ANBIMA, de modo que as referidas instituições não realizaram análise dos documentos da Emissão nem de seus termos e condições; <b>(ii)</b> existem restrições para a revenda dos CRI; <b>(iii)</b> efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; <b>(iv)</b> optaram por realizar o</p>

	investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; <b>(v)</b> têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Operação do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; e <b>(vi)</b> têm conhecimento que os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão.
<b>“Central Depositária”</b>	A <b>LAQUS DEPOSITARIA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ sob o nº 33.268.302/0001-02.
<b>“Cessão Fiduciária”</b>	Significa a garantia de cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária dos Dividendos, constituída pelos sócios da Garantidora em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
<b>“Colocação Privada”</b>	Significa a colocação privada dos CRI junto aos Investidores, de forma privada, sem esforço de venda, direcionamento a investidores não identificados previamente e sem registro de oferta perante a CVM e ANBIMA.
<b>“CNPJ”</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>“Condições Precedentes para a Distribuição”</b>	As condições descritas neste Termo de Securitização, que devem ser totalmente atendidas para que a Emissora realize a Colocação Privada.
<b>“Condições Precedentes para a Integralização”</b>	As condições descritas na Cláusula 4.1.3 do Termo de Emissão, que devem ser totalmente atendidas para que a

	Emissora, na qualidade de Securitizadora, realize a integralização das Notas Comerciais.
<b><u>“Conta de Livre Movimentação”</u></b>	Significa a conta de livre movimentação da Devedora, conforme definida no Termo de Emissão.
<b><u>“Código de Processo Civil”</u></b>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<b><u>“Conta Centralizadora”</u></b>	A conta corrente nº 32734-8, agência 271, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Securitizadora, que integra o Patrimônio Separado CRI.
<b><u>“Conta Vinculada”</u></b>	A conta corrente nº 00113920-5, agência 0001, do Banco 310, de titularidade da Devedora, na qualidade de acionista da Garantidora, destinada a receber exclusivamente os recursos dos Dividendos.
<b><u>“Contador do Patrimônio Separado”</u></b>	A empresa contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
<b><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”</u></b>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre os sócios da Garantidora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
<b><u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u></b>	Significa o <i>“Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos, de Conta Vinculada e Outras Avenças”</i> , celebrado entre os sócios da Garantidora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
<b><u>“CPF”</u></b>	Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<b><u>“Créditos Fiduciários”</u></b>	Significam, conjuntamente, os Dividendos e quaisquer recursos depositados na Conta Vinculada.

<b>“<u>Créditos Imobiliários</u>”</b>	Significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, da Remuneração das Notas Comerciais e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão).
<b>“<u>CRI</u>”</b>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora.
<b>“<u>CRI em Circulação</u>”</b>	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação previstos neste Termo de Securitização, significa, em relação à cada Série, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Devedora e a Avalista possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.
<b>“<u>CVM</u>”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“<u>Data de Emissão dos CRI</u>”</b>	Significa o dia 24 de fevereiro de 2026.
<b>“<u>Data de Integralização dos CRI</u>”</b>	Significa cada Data de Integralização dos CRI.
<b>“<u>Data(s) de Pagamento</u>”</b>	Significam a(s) Data(s) de Pagamento dos CRI.
<b>“<u>Data(s) de Vencimento</u>”</b>	Significa o dia 05 de março de 2031.
<b>“<u>Despesas</u>”</b>	Significam as despesas ordinárias descritas neste Termo de Securitização.
<b>“<u>Devedora</u>”</b>	A <b>VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Euzébio de Queirós, nº 247, sala 4, Glória, CEP

	89.216-290, inscrita no CNPJ sob o 20.920.106/0001-10.
<b>“Dia Útil”</b>	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<b>“Dividendos”</b>	Significa a totalidade dos recebíveis e direitos de crédito de titularidade dos sócios Garantidora em decorrência da titularidade das Ações PN Cocá, incluindo <b>(i)</b> a totalidade dos dividendos e juros sobre capital próprio de titularidade dos sócios da Garantidora, decorrentes das Ações PN Cocá que venham a ser pagos, distribuídos ou declarados e ainda não pagos, a partir desta data, bem como todos e quaisquer outros direitos a pagamentos que possam ser considerados frutos, rendimentos, remunerações, bonificações, direitos, ou reembolsos de capital relacionados à Garantidora, e demais valores por elas distribuídos, incluindo, sem limitação, reduções de capital ou amortizações e <b>(ii)</b> os direitos (incluindo os direitos eventuais de que trata o artigo 130 do Código Civil), privilégios, preferências e prerrogativas relacionados aos Dividendos, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas pela Sociedade com relação a tais Dividendos, bem como quaisquer recursos que sejam depositados na Conta Vinculada.
<b>“Documentos da Operação”</b>	Quando considerados, em conjunto: <b>(i)</b> o Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos; <b>(ii)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária, e seus eventuais aditamentos; <b>(iii)</b> este Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos; <b>(iv)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos; <b>(v)</b> o Boletim de Subscrição; e <b>(vi)</b> os demais documentos referentes à Colocação Privada.
<b>“Emissão”</b>	A presente emissão dos CRI, realizada em série única da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
<b>“Encerramento Exercício Social”</b>	Significa a data do término do exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão conforme previsto neste Termo de

	Securitização.
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”	A <b>LAQUS DEPOSITARIA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ sob o nº 33.268.302/0001-02.
“ <u>Estruturador</u> ”	A <b>ATLAS GLOBAL MARKETS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Monte Alegre, nº 238, 82, Perdizes, CEP 05.014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 64.145.331./0001-00.
“ <u>Evento(s) de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais</u> ”	Quaisquer dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>Garantias</u> ”	As garantias descritas vinculadas às Notas Comerciais, quais sejam: <b>(i)</b> a Alienação Fiduciária de Ações; <b>(ii)</b> a Cessão Fiduciária; e <b>(iii)</b> o Aval.
“ <u>Garantidora</u> ”	A <b>VERSI III PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Cândido Xavier, nº 602, Cj. 102, Água Verde, CEP 80.240-280, inscrita no CNPJ sob o 36.846.619/0001-69.
“ <u>Investidor</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”	Os investidores que subscreveram e integralizaram os CRI no âmbito da Colocação Privada.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>JUCEPAR</u> ”	A Junta Comercial do Estado do Paraná.
“ <u>Lei Anticorrupção</u> ”	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a

	Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act</i> de 2010, conforme aplicáveis, quando referidas em conjunto.
<b>“<u>Lei das Sociedades por Ações</u>”</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“<u>Lei 7.492</u>”</b>	A Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada.
<b>“<u>Lei 9.514</u>”</b>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“<u>Lei 14.195</u>”</b>	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
<b>“<u>Lei 14.430</u>”</b>	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
<b>“<u>Medida Provisória nº 2.200</u>”</b>	A Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor.
<b>“<u>Notas Comerciais</u>”</b>	Significam as 6.645 (seis mil seiscentos e quarenta e cinco) notas comerciais escriturais da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais com garantia real e garantia adicional fidejussória, para distribuição privada da Devedora.
<b>“<u>Obrigações de Aporte</u>”</b>	Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.
<b>“<u>Obrigações Garantidas</u>”</b>	Significam <b>(i)</b> de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pela Garantidora por força da Nota Comercial e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e pela Garantidora nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das

	<p>Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; <b>(ii)</b> das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; <b>(iii)</b> de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; <b>(iv)</b> de qualquer outro montante devido pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação; <b>(v)</b> de qualquer custo ou despesa da Operação de Securitização, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial e dos CRI; e <b>(vi)</b> de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias.</p>
<p><b><u>“Operação de Securitização”</u></b></p>	<p>A presente operação de securitização de Créditos Imobiliários para lastrear a Emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.</p>
<p><b><u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</u></b> ou <b><u>“Cascata de Pagamentos”</u></b></p>	<p>Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.</p>
<p><b><u>“Patrimônio Separado”</u></b></p>	<p>Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.</p>
<p><b><u>“Período de Capitalização”</u></b></p>	<p>Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.</p>
<p><b><u>“Preço de Integralização dos CRI”</u></b></p>	<p>Significa o preço de integralização dos CRI.</p>
<p><b><u>“Regime Fiduciário”</u></b></p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os</p>

	Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessa conta, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
<b>“Remuneração dos CRI”</b>	Significa a remuneração dos CRI estabelecida neste Termo de Securitização.
<b>“Resgate Antecipado Obrigatório”</b>	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
<b>“Securitizadora”</b> ou <b>“Emissora”</b>	A <b>SOU SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada.
<b>“Termo de Emissão”</b>	O “Termo da <b>2ª (segunda)</b> Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Versi Participações Ltda.”, celebrado em 24 de fevereiro de 2026.
<b>“Termo”</b> ou <b>“Termo de Securitização”</b>	O presente “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Versi Participações Ltda.”.
<b>“Titulares de CRI”</b> ou <b>“Titulares dos CRI”</b>	São os detentores de CRI.
<b>“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória”</b>	Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.
<b>“Valor de Resgate Antecipado Obrigatório”</b>	Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	Os CRI terão o valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

1.2. Interpretações. Para efeitos deste Termo de Securitização, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i) qualquer referência feita neste Termo de Securitização a uma cláusula, item ou anexo,

deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Termo de Securitização, salvo previsão expressa em contrário;

- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) 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;
- (v) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vi) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
- (vii) referências a este Termo de Securitização ou a qualquer outro documento devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (viii) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
- (ix) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Termo de Securitização.

**1.2.1.** As Partes desde já reconhecem que este Termo de Securitização é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

## **CLÁUSULA 2. CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VINCULAÇÃO AOS CRI**

### **2.1. Aprovações Societárias:**

**2.1.1. Aprovação Societária da Securitizadora:** A Emissão e a Colocação Privada foram devidamente aprovadas de acordo com a Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 22 de outubro de 2025, por meio da qual foi aprovado o limite global de emissão de certificados de recebíveis no montante de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que a Securitizadora, neste ato, declara que o referido limite não foi atingido.

**2.1.2. Aprovação Societária da Devedora:** A celebração do Termo de Emissão e a emissão das Notas Comerciais foram realizados de acordo com o Contrato Social da Emitente, conforme Cláusula 11 e Cláusula 12 do respectivo documento.

**2.1.3. Aprovação Societária da Avalista:** A prestação do Aval pela Avalista, foi outorgado de acordo com o Estatuto Social da Avalista.

### **2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI:**

**2.2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI:** A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

**2.2.1.1.** A Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, têm o valor nominal global, considerando a data de emissão das Notas Comerciais, de R\$6.645.000,00 (seis milhões seiscentos e quarenta e cinco mil reais), cuja titularidade foi obtida pela Securitizadora por meio subscrição da totalidade das Notas Comerciais. O Anexo II deste Termo de Securitização contém a descrição dos Créditos Imobiliários que estão vinculados aos CRI.

**2.2.1.2.** Em observância ao artigo 7º, III, da Lei 7.492, não serão distribuídos CRI em montante superior aos Créditos Imobiliários a eles vinculados.

**2.2.1.3.** Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, os Créditos

Fiduciários, a Conta Vinculada e a Conta Centralizadora estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora para com a Devedora. Neste sentido, o montante representativo dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários:

- (i) constituirá patrimônio separado, a ser constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em hipótese alguma;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos e despesas da Emissão, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, conforme descritos e caracterizados no Termo de Emissão;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

### 2.3. Pagamentos das Notas Comerciais:

**2.3.1. Pagamentos das Notas Comerciais:** As Notas Comerciais foram subscritas pela Securitizadora através da celebração do competente boletim de subscrição, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes das Notas Comerciais, serão pagos pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, à Securitizadora.

### CLÁUSULA 3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI; FORMA E PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

#### 3.1. Identificação dos CRI:

3.1.1. Identificação dos CRI: Os CRI da presente Emissão possuem as seguintes características:

<u>Emissão:</u> 2ª.
<u>Série:</u> 1ª.
<u>Forma:</u> Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador
<u>Quantidade de CRI:</u> 6.645 (seis mil seiscentos e quarenta e cinco) CRI
<u>Valor Total da Emissão:</u> R\$6.645.000,00 (seis milhões seiscentos e quarenta e cinco mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<u>Atualização Monetária:</u> O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
<u>Remuneração:</u> A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, fará jus à remuneração correspondente aos ganhos efetivamente auferidos pelo Patrimônio Separado decorrentes dos Créditos Imobiliários e demais ativos a ele vinculados, observada a ordem de pagamentos prevista neste Termo de Securitização.
<u>Pagamento da Amortização de Principal:</u> A amortização do principal dos CRI será realizada sempre que houver ingresso de recursos no Patrimônio Separado decorrentes de pagamentos efetuados pela Devedora a título de amortização das

<p>Notas Comerciais, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista neste Termo de Securitização e sem prejuízo: (i) da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; (ii) da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; e (iii) do pagamento integral na Data de Vencimento Final.</p>
<p><u>Pagamento da Remuneração:</u> A remuneração dos CRI será paga na medida da disponibilidade de recursos no Patrimônio Separado, provenientes dos pagamentos realizados pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista neste Termo de Securitização, sem prejuízo: (i) da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; e (ii) do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.</p>
<p><u>Local de Pagamentos:</u> Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora diretamente em favor dos Titulares dos CRI, em conta corrente indicada no competente Boletim de Subscrição.</p>
<p><u>Multa e Juros Moratórios:</u> Sem prejuízo da atualização monetária e da Remuneração, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.</p>
<p><u>Regime Fiduciário:</u> Sim.</p>
<p><u>Data de Emissão dos CRI:</u> 24 de fevereiro de 2026.</p>
<p><u>Local de Emissão:</u> São Paulo – SP</p>
<p><u>Data de Vencimento:</u> 5 de março de 2031, observadas a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório prevista no Termo de Securitização.</p>
<p><u>Prazo:</u> Os CRI terão prazo de 1.835 (mil oitocentos e trinta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI.</p>
<p><u>Garantias:</u> As Garantias foram constituídas no âmbito das Notas Comerciais, descritas neste Termo de Securitização, quais sejam: <b>(i)</b> a Alienação Fiduciária de Ações; <b>(ii)</b> Cessão Fiduciária; e <b>(iii)</b> Aval.</p>

<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u> Não.
<u>Subordinação:</u> Não.
<u>Correção por variação cambial:</u> Não.
<u>Substituição ou aquisição futuro de lastro:</u> Não há possibilidade de substituição ou de aquisição futura de novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI com a utilização dos recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários originalmente vinculados à Emissão dos CRI.
<u>Coobrigação da Emissora:</u> Não há.
<u>Derivativos:</u> Não há.
<u>Classificação de Risco:</u> Os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão.
<u>Fatores de Risco:</u> Conforme descritos neste Termo de Securitização.

**3.2. Inaplicabilidade de Registro da Colocação Privada na CVM e ANBIMA:** A totalidade dos CRI será objeto de Colocação Privada junto aos Investidores, de modo que a Colocação Privada não está sujeita ao rito de registro de distribuição junto a CVM, bem como não será registrada perante a ANBIMA.

**3.3. Registro em Central Depositária:** Este Termo de Securitização será registrado junto a Central Depositária para os fins do Art. 26, §1º da Lei 14.430.

**3.4.** A prestação de serviços pela Central de Depositária deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre

observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

**3.5. Forma e Procedimento de Colocação Privada dos CRI:** Os CRI serão objeto de Colocação Privada, observado o cumprimento das seguintes condições (“Condições Precedentes para Distribuição”):

**(i)** perfeita formalização de toda documentação necessária à efetivação da Emissão, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes;

**(ii)** não constatação da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;

**(iii)** entrega em tempo hábil, pela Devedora e pela Garantidora de todos os documentos e informações exigidos pelo Escriturador, entre outras instituições, conforme o caso, por ocasião do pedido de registro dos CRI;

**(iv)** obtenção, pela Devedora e pela Garantidora, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais e regulamentares que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação, sempre em forma e substância satisfatórias à Securitizadora, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (c) sócios, comitês e órgãos competentes da Devedora e da Garantidora, conforme o caso;

**(v)** comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos competente(s), e perante a junta comercial competente, conforme previsto nos Documentos da Operação;

**(vi)** inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora, pela Avalista e pela Emissora, por quaisquer entidades integrantes do grupo econômico da Devedora ou da Emissora e/ou pelos respectivos sócios, acionistas administradores e/ou colaboradores das entidades ante mencionadas, quando agindo em seu nome, de qualquer dispositivo de

quaisquer normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, mas sem se limitar as Leis Anticorrupção; e

**(vii)** inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora, pela Garantidora e pela Emissora, por quaisquer entidades integrantes do grupo econômico da Devedora ou da Emissora e/ou pelos respectivos sócios, acionistas, administradores e colaboradores das entidades ante mencionadas, quando agindo em seu nome, de quaisquer leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, inclusive a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas que vedam a prostituição, a utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à escravidão e as normas que tratam dos direitos dos silvícolas, em especial, incluindo, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação Socioambiental”).

**3.5.1.** Os CRI serão distribuídos por meio de Colocação Privada sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

**3.5.2.** Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes para a Distribuição, a Securitizadora poderá decidir pela não continuidade da Colocação Privada. Caso a Securitizadora decida pela não continuidade da Colocação Privada, a Emissão não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer terceiros, com o consequente cancelamento da Colocação Privada.

**3.5.3.** Os Investidores, ao adquirirem os CRI, declararão que reconhecem que: **(i)** a Colocação Privada não é objeto de registro perante a CVM e ANBIMA, de modo que as referidas instituições não realizaram análise dos documentos da Emissão nem de seus termos e condições; **(ii)** existem restrições para a revenda dos CRI; **(iii)** efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; **(iv)** optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; **(v)** têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Operação do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; e **(vi)** têm conhecimento que os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão.

**3.5.4.** A Securitizadora ficará responsável pela transmissão das ordens acolhidas ao Escriturador, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema de registro de titularidade dos respectivos CRI aos Investidores.

#### **CLÁUSULA 4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

##### **4.1. Subscrição; Preço de Integralização dos CRI e Forma de Pagamento:**

**4.1.1. Subscrição; Preço de Integralização dos CRI e Forma de Pagamento dos CRI:** Os CRI serão subscritos no âmbito da Colocação Privada e integralizados pelo Valor Nominal Unitário dos CRI observada a possibilidade de aplicação do Ágio de Subscrição (conforme abaixo definido), sendo que o preço de integralização será o valor efetivamente desembolsado pelo Investidor no âmbito da Colocação Privada dos CRI (“Preço de Integralização dos CRI”).

**4.1.2.** Os CRI serão subscritos exclusivamente pelos Investidores participantes da Colocação Privada, ou seja, não serão distribuídos publicamente ao público em geral.

**4.1.3.** A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição ou em outras datas previstas no Boletim de Subscrição, por meio dos procedimentos operacionais da Emissora.

##### **4.2. Destinação dos Recursos dos CRI:**

**4.2.1. Destinação dos Recursos dos CRI:** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão destinados da seguinte forma: **(i)** o montante correspondente ao Valor de Emissão dos CRI será utilizado pela Securitizadora, exclusivamente, para a integralização das Notas Comerciais que compõem o lastro da Emissão; e **(ii)** eventual parcela correspondente ao Ágio de Subscrição pago pelos investidores poderá ser utilizado para pagamento de despesas iniciais da operação, constituição de fundos ou reservas de despesas, e demais destinações previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação.

**4.2.2. Destinação dos Recursos das Notas Comerciais:** Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais que lastreia o CRI serão destinados, integral e exclusivamente, para pagamento de custos incorridos na construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento, conforme

cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo X deste Termo de Securitização (“Destinação Futura”).

**4.2.3.** A Devedora deverá comprovar, semestralmente, a Destinação dos Recursos mediante a disponibilização à Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, de relatório nos termos do modelo constante do Anexo III (“Relatório”), acompanhado dos competentes documentos comprobatórios de aportes de capital, de qualquer natureza, na sociedade de propósito específico de natureza imobiliária, indicada no Anexo III do Termo de Emissão, sem prejuízo da apresentação detalhada da aplicação dos recursos pela referida sociedade de propósito específico em despesas imobiliárias, nos termos da Cláusula 3.1.1.8 do Termo de Emissão (“Documentos Comprobatórios”), sendo certo que o primeiro Relatório deverá ser entregue até 30 de junho de 2026.

**4.2.4.** Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II do Termo de Emissão, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo (i) não será necessário notificar a Securitizadora, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou este Termo de Securitização; e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de resgate antecipado dos CRI (conforme abaixo definido).

**4.2.5.** A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou no caso de Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Nota Comercial até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente na Nota Comercial, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas à Securitizadora acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão.

**4.2.6.** Qualquer eventual inclusão de novos empreendimentos na lista dos Empreendimentos Alvo dependerá de prévia e expressa aprovação com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares de CRI em circulação presentes em Assembleia Geral, conforme procedimento indicado no Termo de Securitização (abaixo definido) e deverá ser procedida de aditamento ao Termo de Emissão e de aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário.

**4.2.7.** Em caso de inclusão de novos empreendimentos na lista de Empreendimentos Alvo, na forma prevista acima, qualquer eventual alteração posterior com relação aos percentuais dos recursos a serem destinados ao(s) Empreendimento(s) Alvo deverá ser notificada à Securitizadora, bem como deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão, de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Devedora e pelas demais partes dos documentos da operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI (abaixo definido), desde que a totalidade dos recursos permaneça investida no(s) Empreendimento(s) Alvo.

**4.2.8.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista neste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

**4.2.9.** Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pela Securitizadora, para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Devedora se obriga a enviar a Securitizadora cópia dos contratos que deram origem, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Devedora e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

**4.2.10.** O descumprimento das obrigações de destinação de recursos dispostas acima (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos no Termo de Emissão) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, em decorrência da caracterização do descumprimento de obrigação não pecuniária, na forma prevista no Termo de Emissão.

**4.2.11.** Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Notas Comerciais para os fins aqui previstos, o que será verificado pela Securitizadora através do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, e nos termos deste Termo de Emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

**4.2.12.** Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de

direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

**4.2.13.** Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

**4.2.14.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório.

**4.2.15.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

**4.2.16.** A Securitizadora não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, a Securitizadora poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

**4.2.17.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora e os titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada

fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora ou dos titulares de CRI.

## **CLÁUSULA 5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI**

### **5.1. Atualização Monetária dos CRI:**

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

### **5.2. Remuneração dos CRI:**

**5.2.1. Remuneração dos CRI:** Os CRI farão jus a remuneração variável correspondente aos rendimentos líquidos efetivamente apurados no âmbito do Patrimônio Separado, lastreados pelas Notas Comerciais, não sendo estabelecida taxa de remuneração fixa na Data de Emissão dos CRI (“Remuneração dos CRI”).

**5.2.2. Vinculação às Notas Comerciais:** Em qualquer hipótese, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI estarão limitados aos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, decorrentes dos pagamentos realizados pela Devedora em função do adimplemento das Notas Comerciais e corresponderão aos ganhos líquidos efetivamente gerados pelos ativos do Patrimônio Separado. Não haverá obrigação da Emissora de complementar recursos além daqueles integrantes do Patrimônio Separado, observado o disposto na legislação aplicável e nos Documentos da Operação.

**5.3. Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Securitizadora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

**5.4. Amortização de Principal de CRI:** O Valor Nominal Unitário será amortizado integralmente na Data de Vencimento, sem prejuízo do cronograma estimado não vinculante estabelecido no Anexo I deste Termo de Securitização, sem prejuízo da Amortização Extraordinária Compulsória (abaixo definida) na modalidade *cash sweep* após o Período de Reinvestimento (conforme definido no Termo de Emissão), observados os termos do Contrato de Cessão Fiduciária e no Termo de Emissão. O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = \frac{\text{Valor Recebido}_i}{PU_i}$$

Onde:

$AM_i$  = quantidade de Notas Comerciais Escriturais amortizadas na data  $i$ ;

Valor Recebido $_i$  = Valor efetivamente recebido pela Securitizadora da Devedora na data  $i$ ;

$PU_i$  = PU Econômico calculado para a data do pagamento, conforme abaixo definido

**5.5. Métricas de Precificação:** Para fins exclusivamente de precificação dos CRI, informacionais e de acompanhamento do investimento pelos Titulares dos CRI, serão consideradas determinadas métricas econômicas abaixo identificadas, as quais: (i) não se confundem com o Valor Nominal Unitário dos CRI, com o saldo devedor das Obrigações Garantidas ou com o montante dos direitos creditórios integrantes do Patrimônio Separado; (ii) não representam promessa, garantia ou obrigação de rentabilidade mínima pela Emissora ou pela Securitizadora; e (iii) possuem caráter meramente indicativo de desempenho econômico esperado do investimento:

(i) **Taxa-Alvo do Investidor:** Taxa interna de retorno esperada do investimento, correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Taxa DI”, respectivamente), acrescida de spread (sobretaxa) de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois). A Taxa-Alvo do Investidor será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Data da Emissão (inclusive) até cada uma das datas de pagamento de pagamento aos Investidores do CRI A Taxa-Alvo do Investidor deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{TaxaAlvoInvestidor} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Taxa-Alvo do Investidor = Fator de juros, composto pelo parâmetro de flutuação acrescido do spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização (abaixo definido), inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, expressa no dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Sendo:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

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

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

Onde:

Spread = 2,5000 (dois inteiros e cinquenta centésimos);

DP = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão dos CRI e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

(i) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1+TDI_k)$ , sendo que cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

(ii) Cronograma Esperado de Pagamentos: Projeção estabelecida nesta cláusula tem caráter não vinculante com relação aos fluxos financeiros do Patrimônio Separado, utilizada unicamente para fins de cálculo econômico da Taxa-Alvo e do Valor Econômico do Investimento.

(iii) Valor Econômico do Investimento (“VEI”): Valor indicativo do investimento do Titular dos CRI, correspondente à atualização do Preço de Integralização dos CRI pela Taxa-Alvo do Investidor, em regime de capitalização composta pro rata temporis. O VEI será calculado mediante a seguinte fórmula:

$$VEI_t = \text{Preço de Integralização CRI} \times (1 + \text{TaxaAlvoInvestidor})^{\left(\frac{t}{252}\right)}$$

Onde:

Preço de Integralização CRI: Valor de Emissão dos CRI, acrescido do Ágio de Subscrição na Data de Emissão

t: tempo decorrido em dias úteis desde a Data de Emissão até a data de cálculo

(iv) Preço Unitário Econômico (“PU Econômico”): Valor unitário indicativo dos CRI para fins de amortização econômica e apuração do VEI, calculado com base na Taxa-Alvo do Investidor, independentemente do Valor Nominal Unitário dos CRI. Sendo:

$$PUe_t = VNU \times (1 + TaxaAlvoInvestidor)^{\left(\frac{t}{252}\right)}$$

Onde:

VNU: Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão

t: tempo decorrido em dias úteis desde a Data de Emissão até a data de cálculo

(v) Taxa Interna de Retorno do Patrimônio Separado (“TIR do Patrimônio Separado”): Taxa efetiva de retorno apurada com base nos fluxos financeiros reais recebidos e pagos, líquidos de despesas do Patrimônio Separado.

(vi) Ágio de Subscrição: Para fins deste Termo de Securitização, considera-se o “Ágio de Subscrição” a diferença entre: (i) o valor presente dos fluxos financeiros projetados das Notas Comerciais integrantes do Patrimônio Separado, acrescido da respectiva remuneração das Notas Comerciais até cada data de pagamento prevista no Cronograma Esperado de Pagamentos, e (ii) o Valor de Emissão dos CRI. Para todos os fins desta Emissão, o Ágio de Subscrição não integrará o Valor de Emissão dos CRI e poderá ser destinado, total ou parcialmente à constituição de reserva ou fundo para pagamento de despesas da operação ou outras finalidades previstas neste Termo. O Ágio de Subscrição será apurado conforme a seguinte fórmula:

$$\text{Ágio}_i = \sum_{t=1}^x \frac{FC_t^{NC}}{(1+TIR)^{\left(\frac{n}{252}\right)}} - Vo$$

Onde:

$FC_t^{NC}$ : fluxo projetado das Notas Comerciais em cada uma das datas “t” previstas no Cronograma Esperado de Pagamentos, calculados de acordo com a sobretaxa das Notas Comerciais;

TIR: Taxa-Alvo do Investidor;

n: número de dias úteis entre cada uma das datas “t” previstas no Cronograma Esperado de Pagamentos, e a data de cálculo;

Vo: Valor de Emissão das Notas Comerciais

**5.6.** Taxa de Performance do Estruturador: Caso a TIR do Patrimônio Separado seja superior à Taxa-Alvo do Investidor, a integralidade do excedente econômico apurado poderá ser destinado ao Estruturador, a título de taxa de performance (“Taxa de Performance”).

**5.7.** A Taxa de Performance corresponderá à diferença positiva entre: (i) o valor efetivamente disponível aos Titulares dos CRI considerando a TIR do Patrimônio Separado; e (ii) o valor necessário para assegurar aos Titulares dos CRI retorno equivalente à Taxa-Alvo do Investidor.

**5.8.** Serão considerados para o cálculo da Taxa de Performance apenas recursos provenientes de pagamento de Amortização e Remuneração das Notas Comerciais, sendo desconsiderados eventuais pagamentos de encargos moratórios ou acréscimos financeiros ao Patrimônio Separado.

**5.9.** A Taxa de Performance possuirá natureza estritamente subordinada e somente será devida caso haja recursos excedentes no Patrimônio Separado após o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

**5.10.** Em qualquer hipótese, os pagamentos aos Titulares dos CRI permanecem limitados aos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, e somente será devida caso exista efetivo excedente econômico após o atendimento integral da Taxa-Alvo do Investidor.

**5.11.** Os cálculos mencionados nas cláusulas de métricas e remuneração do Estruturador, deverão ser calculados pelo Estruturador e enviado para a Securitizadora, com o objetivo de verificar o cálculo e a correta aplicação das métricas.

## **CLÁUSULA 6. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO**

**6.1.** Resgate Antecipado Obrigatório: A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência de **(i)** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada nos termos deste Termo de Securitização; e **(ii)** resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, realizado pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão.

**6.2.** Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (tanto em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, quanto por declaração da Securitizadora, em razão de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático), a Devedora obriga-se a resgatar a

totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, bem como obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início de Rentabilidade (conforme definida no Termo de Emissão) até a data do efetivo pagamento, incluído todo e qualquer custo ou despesa direta e comprovadamente incorrido pela Securitizadora para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão, bem como da multa compensatória correspondente a 1,0% (um por cento) incidente sobre o montante total do saldo devedor das Notas Comerciais na data da declaração ou ocorrência do vencimento antecipado, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Emitente, dos termos previstos no Termo de Emissão, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos do Termo de Emissão (“Valor de Resgate Antecipado Obrigatório”).

**6.3.** O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

**6.4.** Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

**6.5.** Uma vez resgatados antecipadamente os CRI, e devidamente pago o Valor de Resgate Antecipado Obrigatório, a Devedora deverá cancelar obrigatoriamente as Notas Comerciais comunicado imediatamente o Esriturador.

## **CLÁUSULA 7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA**

**7.1.** Amortização Extraordinária Obrigatória: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, em caso de **(i)** realização, pela Devedora, da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão; **(ii)** realização, pela Devedora, da Amortização Obrigatória Parcial após o Período de Reinvestimento (conforme definida no Termo de Emissão) (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), pelo Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória (abaixo definida).

**7.1.1.** Os CRI serão amortizados extraordinariamente pelos valores apurados na forma do Termo de Emissão (“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória”),

independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, diante do evento em questão.

**7.1.2.** A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI alcançará todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

**7.1.3.** Os pagamentos a que se refere esta Cláusula 7 serão realizados a todos os CRI proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento. A operacionalização da amortização extraordinária dos CRI diretamente pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, e o Escriturador deverá ser comunicado previamente a data do evento previsto

**7.1.4.** A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória está limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários, de modo que qualquer Amortização Extraordinária Obrigatória em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) deverá corresponder a um Resgate Antecipado Obrigatório.

## **CLÁUSULA 8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA**

**8.1.** A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por ela, a qualquer tempo, aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

**8.2.** Declarações da Securitizadora:

**8.2.1.** Declarações e Garantias: A Securitizadora declara e garante, na data de assinatura deste Termo de Securitização, que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras, com prazo de duração indeterminado;
- (ii)** é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (iii)** todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;

- (iv) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias referentes à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (vi) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (vii) os Créditos Imobiliários adquiridos destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado ao qual estão vinculados até a liquidação integral dos CRI;
- (viii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos Documentos da Operação do qual é parte; e
- (ix) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**8.2.2. Declarações Anticorrupção:** A Securitizadora declara e garante, na data de assinatura deste Termo de Securitização, que:

- (i) atua em conformidade e se compromete a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Lei Anticorrupção;
- (ii) adota programas de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e

associados, visando garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção;

- (iii) conhece e entende as disposições da Lei Anticorrupção, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Lei Anticorrupção, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com a legislação aplicável;
- (iv) seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito relacionados à Lei Anticorrupção; e
- (v) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação da Lei Anticorrupção.

**8.2.3. Declarações Socioambiental:** A Securitizadora declara e garante, na data de assinatura deste Termo de Securitização, que

- (i) no que aplicável às suas atividades, cumpre de forma regular e integral a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados;
- (ii) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho e previdenciária, zelando sempre para **(a)** não utilizar, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** que os trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumprir as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e **(d)** cumprir a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (iii) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo;
- (iv) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico

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

- (v) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei.

**8.3.** A Securitizadora deverá apresentar, mensalmente, aos Titulares dos CRI, relatório com informações sobre os CRI, incluindo o valor do preço unitário, o valor dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado, a Razão de Garantia, bem como quaisquer outras informações que a Securitizadora entenda relevante para a Emissão.

## **CLÁUSULA 9. ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS GARANTIAS**

**9.1.** Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários e das Garantias: As atividades relacionadas à administração e à cobrança dos Créditos Fiduciários e dos Créditos Imobiliários, e ao controle das Garantias oferecidas serão de responsabilidade da Securitizadora, sendo de sua atribuição:

- (i) acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários;
- (ii) emitir o termo de liberação das Garantias quando encerrados os compromissos contratuais, cumpridas as Obrigações Garantidas, conforme os prazos previstos nos contratos das Garantias;
- (iii) receber os pagamentos dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora na Conta Centralizadora e dos Créditos Fiduciários na Conta Vinculada;
- (iv) administrar os recursos que transitarão na Conta Centralizadora e na Conta Vinculada, verificando sua suficiência e observância das condições definidas nos Documentos da Operação;
- (v) se for o caso e conforme aplicável, celebrar, na qualidade de parte ou representante, ou providenciar a celebração pela Devedora e pelas demais partes, conforme aplicável, de aditamentos ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, conforme se faça necessário, na forma prevista nos Documentos da Operação;
- (vi) manter a guarda das vias eletrônicas dos Documentos da Operação, que poderão ser

substituídas pelas respectivas vias digitalizadas dos documentos físicos caso estes tenham sido assinados fisicamente;

- (vii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários inadimplidos e excussão das Garantias nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (viii) enviar para a Devedora, para o endereço eletrônico constante da cláusula de comunicações do Termo de Emissão, imagem de todos os aditamentos ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de sua celebração; e
- (ix) cumprir todas as obrigações legais e regulamentares aplicáveis às atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Operação de Securitização sob a responsabilidade da Securitizadora.

## **CLÁUSULA 10. GARANTIAS**

**10.1.** Foram ou serão constituídas, conforme aplicável, diretamente em favor da Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, as seguintes Garantias aos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação: **(i)** a Alienação Fiduciária de Ações; **(ii)** a Cessão Fiduciária; e **(iii)** o Aval.

**10.1.1.** Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia das Obrigações Garantidas os sócios da Garantidora constituíram a alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, na forma do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

**10.1.2.** Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas, os sócios Garantidora constituíram a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária dos Dividendos e de quaisquer recursos depositados na Conta Vinculada.

**10.1.3.** Aval: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Garantidora outorgou a garantia fidejussória na modalidade de Aval, nos termos do Termo de Emissão.

**10.2.** As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, excutir as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações

Garantidas, até o limite do valor devido, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

## **CLÁUSULA 11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1. Regime Fiduciário:** A Emissora institui, pelo presente Termo de Securitização, o regime fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários, bem como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora; e **(ii)** os bens e direitos que são objeto das Garantias, incluindo os Créditos Fiduciários bem como quaisquer valores depositados na Conta Vinculada. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Central Depositária, nos termos do art. 26, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430.

**11.1.1. Patrimônio Separado CRI:** O Patrimônio Separado CRI, único e indivisível, será composto **(i)** pelos Créditos Imobiliários, bem como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora; e **(ii)** os bens e direitos que são objeto das Garantias, incluindo os Créditos Fiduciários bem como quaisquer valores depositados na Conta Vinculada constituídas em favor dos Titulares de CRI ("Patrimônio Separado"), os quais, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430:

- (i)** integram o patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora em hipótese alguma;
- (ii)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI a que estão afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou preenchidas as condições de liberação parcial, quando aplicáveis, conforme este Termo de Securitização;
- (iii)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (iv)** não respondem perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (v)** não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão vinculados.

**11.1.1.1.** A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, e os rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos será incorporado ao Patrimônio Separado.

**11.1.2.** Instituído o regime fiduciário na forma desta Cláusula 11.1, caberá à Securitizadora administrar cada Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as demonstrações financeiras auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

**11.1.3.** A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

## **11.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos:**

**11.2.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos:** No âmbito da Emissão, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários 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 precedente (“Ordem de Prioridade de Pagamentos” ou “Cascata de Pagamentos”):

- (i) pagamento das Despesas da Operação de Securitização, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, exclusivamente decorrentes desta Operação de Securitização, conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado, caso aplicável;
- (ii) Encargos Moratórios dos CRI, caso aplicável;
- (iii) pagamento da Remuneração dos CRI, caso aplicável;

- (iv) pagamento da Amortização de Principal dos CRI, caso aplicável; e
- (v) o excedente após realização do item (i) a (iv) acima, será utilizado para pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme aplicável, observado o seguinte:
  - (a) até o encerramento do Período de Reinvestimento, a Emissora liberará todos os recursos remanescentes dos Créditos Fiduciários depositados na Conta Vinculada em favor da Devedora na Conta de Livre Movimentação; e
  - (b) após o encerramento do Período de Reinvestimento, a Emissora deverá utilizar até 80% (oitenta por cento) dos Créditos Fiduciários depositados na Conta Vinculada para a realização, limitado a 1/12 (um dozeavos) do saldo devedor dos CRI, por conta e ordem da Devedora, da Amortização Obrigatória Parcial das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão e, consequentemente, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, até o pagamento e resgate total dos CRI, sendo que o excedente dos recursos remanescentes dos Créditos Fiduciários depositados na Conta Vinculada em favor da Devedora na Conta de Livre Movimentação.
- (vi) pagamento da Taxa de Performance, caso aplicável.

**11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas do Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, tais Despesas na falta de recursos no Patrimônio Separado, em última instância, caso a Devedora não arque com o pagamento de tais Despesas, estas serão consideradas Despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI, sendo que, para tanto, deverá ser realizada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a realização de aporte de recursos, por parte dos Titulares dos CRI, para fazer frente a tais Despesas do Patrimônio Separado (“Obrigações de Aporte”), ficando ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

**11.3.1.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente às obrigações, a Emissora estarão autorizados a realizar a compensação de eventual

remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

**11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

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

## **CLÁUSULA 12. AGENTE FIDUCIÁRIO**

**12.1. Nomeação do Agente Fiduciário:** A nomeação de agente fiduciário para a presente Emissão é dispensada em decorrência da Colocação Privada exclusiva e integral dos CRI.

## **CLÁUSULA 13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:** A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo caracteriza um evento de liquidação do Patrimônio Separado, ensejando que a Securitizadora adote as medidas necessárias conforme disposto nesta Cláusula 13 (“Evento(s) de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) insolvência da Emissora, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela

Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (iv) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;
- (v) não pagamento, pela Securitizadora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (vi) falta de cumprimento, pela Securitizadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que for notificada pela Securitizadora acerca do referido descumprimento; e
- (vii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, e desde que com a concordância da Emissora.

**13.1.1.** Ajustam as Partes, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora dos Créditos Imobiliários e e/ou da Avalista, conforme aplicável; e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura, conforme o caso, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e os Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

**13.1.2.** A ocorrência de **(i)** qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, acima descritos; **(ii)** um Eventos de Resgate Antecipado dos CRI; ou **(iii)** eventuais eventos de inadimplemento deverão ser prontamente comunicados, aos Titulares dos CRI, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**13.1.3.** A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades

constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

**13.1.4.** A substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**13.2.** Liquidação do Patrimônio Separado: Diante da ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a Securitizadora ou qualquer dos Titulares dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira e de 8 (oito) dias contados da data de sua segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, observados os procedimentos de convocação previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

**13.2.1.** A Assembleia Especial mencionada acima, instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos Titulares de CRI presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

**13.2.2.** A liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 13.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 13.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nessa hipótese, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

**13.2.3.** Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração extraordinária e transitória do Patrimônio Separado por outra securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração que será devida. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**13.2.4.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada nos termos do deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, mediante transferência, dos créditos, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**13.2.5.** A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

**13.2.6.** A Emissora não assume qualquer responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula 13.2, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

**13.2.7.** Caso a Emissora utilize recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes do Patrimônio Separado.

**13.2.8.** Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI têm o direito de partilhar o lastro da Emissão na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate dos CRI e no limite desses mesmos valores, na data da liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre Titulares de CRI.

**13.2.9.** Caso seja declarada o vencimento antecipado das Notas Comerciais e o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos no Termo de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, a exclusivo critério da Securitizadora, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI a qual estão vinculados, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

**13.3.** Insuficiência dos bens do Patrimônio Separado: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de quebra da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou caso a Emissora não o faça a qualquer Titular dos CRI, convocar a Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio

Separado, na forma prevista no artigo 30 da Lei 14.430.

**13.3.1.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme o artigo conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

**13.3.2.** Na Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

#### **CLÁUSULA 14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI**

**14.1.** Assembleias Especiais de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado os procedimentos previstos nesta Cláusula.

**14.2.** Competência. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

- (i)** a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão;
- (ii)** 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 a que se referirem;
- (iii)** alterações neste Termo de Securitização, exceto nas hipóteses já expressamente

autorizadas nos Documentos da Operação;

- (iv) destituição ou alteração da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (v) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive, (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI, (b) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora, se for o caso;
- (vi) alteração na remuneração dos prestadores de serviço, conforme identificados neste Termo de Securitização;
- (vii) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e
- (viii) alteração da Remuneração dos CRI desde que de acordo com a Devedora e de forma compatível com a alteração da remuneração das Notas Comerciais.

**14.3. Convocação.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI da em Circulação, conforme o caso, mediante divulgação de edital realizada na forma da Cláusula 14.3.1, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma expressa prevista neste Termo de Securitização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

**14.3.1.** Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais de Titulares de CRI, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores

– Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Adicionalmente, também poderá ser enviada correspondência escrita, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela Central Depositária e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor.

**14.3.2.** A convocação, na forma acima, será realizada uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI não atingir o quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única segunda convocação na forma acima.

**14.3.3.** Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a referida Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial 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 Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

**14.3.4.** No caso de solicitação de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação tal solicitação deverá **(i)** ser dirigida à Emissora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, às expensas dos requerentes; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

**14.3.5.** Na data de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deve disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto. Também devem comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das de Assembleia Especial de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**14.3.6.** Caso os Titulares de CRI possam participar da assembleia à distância, por meio de

sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar desde que implementado pela Emissora, votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Referidas informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

**14.3.7.** Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI às quais comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**14.4.** Meio de Realização da Assembleia Especial. A Assembleia Especial pode ser realizada, conforme procedimentos adotados pela Emissora e indicados aos Titulares dos CRI, de modo: **(i)** exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**14.4.1.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para garantir a identificação do Titular de CRI.

**14.4.2.** Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou, desde que implementada, por meio eletrônico, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**14.5.** Local. A Assembleia Especial de Titulares de CRI 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. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI venha a ser realizada fisicamente, a Emissora repassará o custo da locação do espaço para realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI à Devedora.

**14.6.** Legislação aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações

**14.7.** Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais.

**14.7.1.** Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os investidores detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**14.7.2.** Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, são impedidos de votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** os prestadores de serviços dos CRI, inclusive a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços, inclusive da Emissora, **(iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviços dos CRI, seus sócios, diretores e funcionários, e **(iv)** qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria de deliberação. As redações acima expostas não se aplicam quando **(a)** todos os Titulares de CRI forem categorizados em uma ou mais das situações expostas nos incisos acima, e **(b)** se houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**14.8.** Instalação. Exceto conforme disposto na Cláusula 13.2.1 acima, ou se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares de CRI 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.

**14.9.** Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i)** ao administrador da Emissora;
- (ii)** a pessoa eleita pelos Titulares de CRI; ou
- (iii)** àquele que for designado pela CVM.

**14.10.** Quórum de Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia, em primeira ou segunda convocação, exceto nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização e nos seguintes casos que dependem dos seguintes quóruns específicos:

- (i) a **não** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, cuja **não** realização dependerá de aprovação **(a)** em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em relação aos CRI em Circulação, e **(b)** em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos CRI em Circulação dos Titulares de CRI que estejam presentes, desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
- (ii) a renúncia de direitos ou perdão temporário, cuja aprovação dependerá de aprovação de, no mínimo, **(a)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, e **(b)** em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos CRI em Circulação dos Titulares de CRI que estejam presentes, desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) as deliberações em Assembleias Especiais que versem sobre a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dependerão do voto favorável de Titulares de CRI representante de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, ressalvado que as deliberações em Assembleias Especiais que versem sobre a administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência dos ativos que o compõem, dependerão do voto favorável previsto na Cláusula 13.1.3 acima;
- (iv) as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem **(a)** na alteração da Remuneração dos CRI, da Amortização de Principal dos CRI, das Datas de Pagamento dos CRI; **(b)** na alteração da Data de Vencimentos dos CRI; **(c)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias da Emissão, **(d)** na alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; e **(e)** em alterações desta Cláusula 14.10, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação a qual se refere a alteração em questão, em primeira ou segunda convocação;

**14.10.1.** Serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

**14.10.2.** Em todos os casos descritos na Cláusula 14.10, os Titulares de CRI que possuam qualquer interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado não poderão votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de deliberações.

**14.10.2.1.** Apenas para fins de clareza e em linha com as demais disposições deste Termo de Securitização, não poderão votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: **(i)** a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; **(ii)** os prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, bem como **(iii)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

**14.10.3.** Não se aplicam as vedações previstas na Cláusula 14.10.2 quando **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas nela mencionadas; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

**14.11.** Adicionalmente, as Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo certo, todavia, que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Titulares de CRI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da Central Depositária e/ou Escriturador, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviços da Emissão; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Emissão ou no Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e **(v)** de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**14.12.** As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI, 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 de Titulares de CRI, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da Assembleia em referência.

**14.13. Consulta formal:** Desde que disponibilizada a opção e mecanismos pela Emissora, as deliberações da Assembleia Especial poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal aos Titulares de CRI, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (via e-mail), sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**14.14.** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade.

**14.15.** Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 14, deverá ser convocada Assembleia Especial dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito no âmbito dos mesmos.

**14.16. Exercício Social:** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de dezembro de cada ano (“Encerramento Exercício Social”).

## **CLÁUSULA 15. DESPESAS DA EMISSÃO**

**15.1. Despesas:** As despesas indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização, relativas às Notas Comerciais, ao Termo de Emissão, ao Patrimônio Separado, dentre outras necessárias no âmbito da Colocação Privada, conforme descritas nos Documentos da Operação (em conjunto, as “Despesas”), são de responsabilidade única do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora e serão pagas pela Securitizadora mediante a utilização de recursos do Patrimônio Separado.

**15.1.1.** Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

**15.1.2.** As Despesas não poderão ser atribuídas à Emissora. Caso seja verificado o inadimplemento da obrigação de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, pela Devedora e não haja tampouco recursos no Patrimônio Separado para fazer frente a tais Despesas, os Titulares de CRI deverão se reunir em Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a respeito **(i)** da realização ou não de um aporte proporcional para o pagamento das Despesas do respectivo Patrimônio Separado, ou **(ii)** da execução ou não das Garantias.

**15.1.3.** A Emissora declara que não foi constituído um fundo de cobrança específico para assegurar a disponibilidade financeira para o exercício de eventual cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, das Garantias, bem como para arcar com outras despesas não relatadas neste Termo de Securitização, que eventualmente surjam após a emissão dos CRI. Caso assim seja necessário, os Titulares de CRI deverão se reunir em Assembleia Especial de Titulares de CRI para aprovar ou não a realização de um aporte proporcional para a realização destas cobranças, execução das garantias e/ou pagamento das despesas aqui referidas.

**15.1.4.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

**15.1.5.** Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta.

**15.2.** Investimentos Permitidos: Os recursos do Patrimônio Separado, bem como os demais recursos disponíveis na Conta Centralizadora e na Conta Vinculada, poderão ser aplicados pela Securitizadora em (i) títulos públicos; (ii) títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e/ou (iii) fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”). A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações exclusivamente em tais Investimentos Permitidos,

inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas sejam resultantes de aplicações dos recursos do Patrimônio Separado em produtos financeiros diversos dos Investimentos Permitido. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

## **CLÁUSULA 16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

**1.1.** 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, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

### **1.2. Imposto de Renda:**

**1.2.1.** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois vírgula cinco por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

**1.2.2.** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

### **1.3. Pessoas Jurídicas Não Financeiras:**

**1.3.1.** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - 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 ao resultado da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

**1.3.2.** Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

**1.3.3.** Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não financeira na alienação de CRI. Em virtude dessas divergências de interpretação, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

#### **1.4. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:**

**1.4.1.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, conforme leis e normativos aplicáveis a cada caso.

**1.4.2.** Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); A alíquota de CSLL aplicável a essas entidades desde 1º de janeiro de 2019 era, em regra, de 15%. Os bancos de qualquer espécie estavam sujeitos à CSLL à alíquota de 20% desde 1º de março 2020, com base na Emenda Constitucional nº 103/2019. A Lei nº 14.183, publicada em 15 de julho de 2021, alterou as alíquotas aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (i) 20% até 31 de

dezembro de 2021 e 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (ii) 25% até 31 de dezembro de 2021 e 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Finalmente, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

**1.4.3.** Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

## **1.5. Pessoas Físicas:**

**1.5.1.** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil - RFB, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

## **1.6. Entidades Imunes e Isentas:**

**1.6.1.** Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

## **1.7. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:**

**1.7.1.** Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior decorrentes de investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”), conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

**1.7.2.** Os rendimentos auferidos pelos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, como regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

**1.7.3.** A tributação acima ser reduzida a zero a depender da eficácia e eventual conversão em lei da Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022. Na sua redação original, o artigo 3º da referida Medida Provisória nº 1.137 estabelece que fica reduzida a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos, dentre outros, por títulos ou valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão por pessoas jurídicas de direito privado, excluídas as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. Tal benefício, contudo, não será aplicável às operações realizadas entre partes vinculadas, e caso o investidor seja domiciliado em JTF ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos da legislação vigente.

**1.7.4.** Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde

que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.

## **1.8. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF:**

**1.8.1. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio:** Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014), 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 e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

**1.8.2. Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos:** As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

## **CLÁUSULA 2. FATORES DE RISCO**

**2.1.** O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, à Avalista e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

### **2.2. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico**

#### **2.2.1. Política Econômica do Governo Federal**

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; **(viii)** política fiscal e regime tributário; e **(ix)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

### **2.2.2. Efeitos da Política Anti-Inflacionária**

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora e a Avalista não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pelos Devedores, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

### **2.2.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real**

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

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

### **2.2.4. Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros**

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

### **2.2.5. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica**

A retração no nível da atividade econômica do Brasil poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Ademais, as operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusivos dos Devedores dos Créditos Imobiliários.

### **2.2.6. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora**

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem

mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

### **2.2.7. Risco da disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e uma pressão recessiva na economia brasileira**

O surto de doenças transmissíveis, atribuível, por exemplo, à pandemia do Covid-19, conforme reconhecida pela Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatilidade esporádica no mercado de capitais global, o que pode ter um efeito recessivo na economia brasileira. Ademais, estes surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira, resultante desses eventos ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Ainda, um surto no Brasil de qualquer doença transmissível, como o surto do Covid-19, pode afetar diretamente as operações da Devedora. Por exemplo, se algum brasileiro residente, incluindo funcionários da Devedora, esteja com suspeita de ter contraído qualquer doença transmissível como o Covid-19, ele poderá ser submetido a um período de quarentena. Em nível comercial, isso pode significar que as operações da Devedora, dos seus parceiros, e de outras companhias também possam ser suspensas. Qualquer surto futuro pode, de maneira geral, restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios da

Devedora, dispensas temporárias de colaboradores das suas instalações, além de interrupções nos seus negócios, o que pode afetar adversamente os seus resultados operacionais ou de parceiros e clientes que a Devedora depende.

O recente surto do Covid-19 tem levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma Série de medidas voltadas à contenção do surto, incluindo, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresarias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira podendo afetar a geração dos Créditos Fiduciários, bem como o fluxo dos pagamentos das obrigações pecuniárias assumidas pelos devedores finais dos Créditos Fiduciários e, conseqüentemente, prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

## **2.3. Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

### **2.3.1. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 15 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.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com pouco mais de vinte e cinco anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Titulares

de CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares de CRI.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

## **2.4. Fatores de Risco Relacionados à Emissora**

### **2.4.1. Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora**

A Emissora possui registro de companhia securitizadora, sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

### **2.4.2. Crescimento da Emissora e seu Capital**

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

### **2.4.3. A Importância de uma Equipe Qualificada**

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

#### **2.4.4. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificado de Recebíveis**

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de recebíveis do agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

#### **2.4.5. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora**

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o patrimônio separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Creditórios Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

#### **2.4.6. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.**

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos

Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, e o Banco Liquidante. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em assembleia especial pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

#### **2.4.7. Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora**

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como auditor independente, assessores jurídicos, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência; e/ou **(iii)** não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode impactar nos resultados da Emissora, bem como tal substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a capacidade da Emissora em gerir seus ativos relacionados a cada uma de suas emissões de valores mobiliários, incluindo a Emissão, afetando igualmente os resultados da Emissora e, conseqüentemente, os titulares dos valores mobiliários de sua emissão, como os Titulares de CRI.

#### **2.4.8. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado**

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430, o patrimônio próprio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2023, de R\$35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil e seiscentos e quarenta e dois reais). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para

indenizar os Titulares de CRI e, conseqüentemente, não haverá recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

#### **2.4.9. Riscos do Regime Fiduciário**

O §4º do artigo 27 da Lei nº 14.430 prevê que a criação de patrimônio separado em razão da instituição de regime fiduciário pela companhia securitizadora no âmbito de uma emissão de CRI produz efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. No entanto, os Investidores devem ter em mente que a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”.

Até o momento não foi firmado entendimento jurisprudencial de que o §4º do artigo 27 da Lei nº 14.430 teria derogado o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, no que tange aos patrimônios separados constituídos com base na Lei nº 14.430.

Assim, caso tal entendimento não seja firmado, por força do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

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

#### **2.4.10. Outros Riscos**

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, disponível para consulta no website da CVM (<https://sistemas.cvm.gov.br/>) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

**17.6.21. Ausência de diligência legal da Devedora, da Avalista, da Emissora, das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da capacidade da Devedora, da Avalista e dos sócios da Garantidora de emitirem a Nota Comercial e constituírem as Garantias**

A Devedora e a Avalista, bem como os sócios da Garantidora, não foram objeto de diligência legal para verificação de contingências e impedimentos para a realização da emissão das Notas Comerciais e/ou à capacidade da Devedora e da Avalista constituírem as Garantias, conforme aplicável. Deste modo, caso as declarações prestadas pela Devedora e pela Avalista no Termo de Emissão, e dos sócios da Garantidora, da Avalista e da Devedora no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações provem-se falsas, a despeito da assessoria jurídica exclusiva dos assessores legais da Avalista e da Devedora, a Securitizadora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI poderão ter dificuldade na recuperação dos Créditos Imobiliários e/ou na excussão e execução das Garantias.

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins da Colocação Privada e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Colocação Privada sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência, o que afeta negativamente a capacidade dos Investidores avaliarem o risco de seu investimento.

**17.6.22. Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora no âmbito da Colocação Privada**

As informações financeiras da Emissora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias securitizadoras. Contudo, as informações financeiras da Emissora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins da Colocação Privada e, portanto, não foi emitida qualquer

carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tal companhia, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

#### **17.7. Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue**

##### **17.7.21. Regulamentação do mercado de certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio**

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização da Emissora e conseqüentemente limitar o crescimento

#### **17.8. Fatores de Risco Relacionados aos Créditos Imobiliários**

##### **17.8.21. Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários**

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

##### **17.8.22. Risco de crédito**

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, que são devidos pelos Devedores. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar a insolvência da Emissora.

##### **17.8.23. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Vinculados, principalmente os Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos

patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras para os referidos Titulares de CRI.

#### **17.8.24. A inadimplência dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Fiduciários, pode afetar adversamente os CRI**

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e pela Avalista, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como pelos devedores dos Créditos Fiduciários. Ao longo do prazo dos CRI, a Devedora e a Avalista podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o aumento da inflação, a queda nas vendas do varejo, situações de instabilidade política, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou dos valores que sejam devidos pela Devedora, conforme aplicável, o que, conseqüentemente, aumenta o risco de não pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, conta com as Garantias. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e, diante de determinados eventos, de valores decorrentes da excussão das Garantias, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e pela Avalista, conforme aplicável, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da excussão das Garantias serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização de Principal dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários e, diante de determinados eventos, de valores devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou da Avalista, e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, podendo, assim, causar perdas de rentabilidade para os Titulares de CRI.

#### **17.8.25. Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade**

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e Amortização de Principal dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

#### **17.8.26. Risco de formalização dos Créditos Fiduciários**

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Fiduciários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Fiduciários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

#### **17.8.27. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários**

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, é responsável por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias por parte da Emissora ou dos prestadores de serviços contratados para auxiliá-los, 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 Créditos Imobiliários e execução das Garantias também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

**17.8.28. Verificação da Capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com suas obrigações**

A Securitizadora não realizou, por si ou por meio do assessor legal da Colocação Privada, qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e da Avalista de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e/ou pela Avalista poderá comprometer a capacidade de qualquer deles de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade de qualquer deles de cumprir as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, inclusive, mas não se limitando, as obrigações decorrentes das Garantias.

**17.8.29. Ausência de Coobrigação da Securitizadora**

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelos Devedores, e, diante de determinados eventos, de valores devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, assim como a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

**17.8.30. Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas pelos respectivos devedores finais dos Créditos Fiduciários e pela

Devedora, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

#### **17.8.31. Risco de Questionamentos Judiciais**

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte ou da totalidade dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos.

#### **17.8.32. Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos e Perdas relativos aos Créditos Imobiliários**

Não foi realizada uma auditoria financeira dos Créditos Imobiliários, considerando informações estatísticas sobre inadimplementos e perdas relacionadas aos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. A ausência de auditoria financeira com base em informações estatísticas sobre inadimplementos e perdas impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Creditórios Imobiliários e sobre a adimplência dos Devedores de, consequentemente, dos CRI.

#### **17.8.33. Riscos relacionados a questões socioambientais; Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista**

A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Securitizadora.

#### **17.8.34. Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19 e/ou de outras pandemias**

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico. Neste momento, ainda é incerto quais e se haverá impactos futuros da pandemia do COVID-19 e

os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento ou a ocorrência de uma nova pandemia com características semelhantes à do COVID-19 poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, bem como na capacidade dos Devedores cumprirem com suas obrigações, nos termos dos Contratos Imobiliários e, conseqüentemente no fluxo dos Créditos Imobiliários.

## **17.9. Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Colocação Privada**

### **17.9.21. Riscos Financeiros**

Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

### **17.9.22. Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos**

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; **(ii)** do pagamento dos Créditos Fiduciários; **(iii)** da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e **(iv)** da excussão das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos da Remuneração e da Amortização de Principal dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, bem como das obrigações da Devedora quando aplicável, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

### **17.9.23. Risco de Inadimplemento das Notas Comerciais**

Caso, por qualquer motivo, a Devedora deixe de efetuar os pagamentos das Notas Comerciais, especialmente em caso de declaração do vencimento antecipado, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, em caso de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI poderá ser negativamente afetada.

#### **17.9.24. Inadimplência dos devedores dos Investimentos Permitidos**

A parcela do Patrimônio Separado aplicada em Investimentos Permitidos está sujeita a riscos de crédito, pois os Investimentos Permitidos podem vir a não ser honradas pelos respectivos devedores, de modo que o Patrimônio Separado teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

#### **17.9.25. Riscos relacionados a custos e despesas necessárias para a defesa dos interesses do Patrimônio Separado**

O Patrimônio Separado, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços dos CRI poderão incorrer em custos e despesas para defesa dos interesses do Patrimônio Separado, ou mesmo de seus mesmos interesses relacionados com a prestação dos serviços no âmbito dos CRI. Exemplificativamente, esta defesa de interesses pode ser a defesa em ações judiciais movidas por Devedores contra o Patrimônio Separado, a Emissora ou qualquer prestador de serviços dos CRI. Caso o Patrimônio Separado tenha que suportar tais custos, os Titulares de CRI podem ter a rentabilidade dos seus CRI afetada negativamente.

#### **17.9.26. Riscos de necessidade de aportes pelos Titulares de CRI**

Em casos de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para arcar com as Despesas, inclusive aquelas necessárias para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Investimentos Permitidos, e caso a Devedora não arque com tais Despesas nas hipóteses em que sejam sua responsabilidade, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI para aprovar o aporte de recursos por parte dos Titulares de CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado.

Caso os Titulares de CRI deliberem pela não aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado ou, mesmo deliberando pelo aporte adicional, não tenham recursos suficientes para tanto, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos para manutenção da defesa dos interesses, podendo causar perdas de rentabilidade para os Titulares de CRI.

Caso os Titulares de CRI deliberem pela aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, os Titulares de CRI ficarão obrigados a aportar recursos adicionais no Patrimônio Separado, o que pode causar reduções em suas rentabilidades.

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

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

**17.9.28. Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**

Nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, determinados eventos podem ensejar o Resgate Antecipado dos CRI e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI, observados os procedimentos aplicáveis. Os valores recebidos a título antecipação de pagamentos pela Devedora serão utilizados na Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Titulares de CRI

Na ocorrência de qualquer hipótese que incorra em Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI. Consequentemente, além da redução de seu horizonte de investimento, poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

**17.9.29. Risco de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão do Pagamento Antecipado das Notas Comerciais**

Nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 12 (doze) meses após a Data de Emissão das Notas Comerciais, realizar, a qualquer tempo, o resgate antecipado das Notas Comerciais. Os valores recebidos a título de resgate antecipado das Notas Comerciais pela Devedora serão utilizados, pela Emissora, no Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Titulares de CRI.

Nesses casos, os Titulares de CRI, além da redução de seu horizonte de investimento, os poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

#### **17.9.30. Os CRI não poderão ser negociados**

Em decorrência da Colocação Privada, os CRI não poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

#### **17.9.31. Risco da Ausência de Classificação de Risco**

Considerando a ausência de classificação de risco para os CRI, os investimentos realizados pelos Investidores não contam com uma medição, realizada por terceiro independente, acerca da qualidade de tal investimento. Neste sentido, o retorno efetivo do investimento nos CRI poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento do investimento.

#### **17.9.32. Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI**

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI são aprovadas por quórum simples ou quóruns qualificados, conforme previsto neste Termo de Securitização, em relação ao CRI. Os Titulares de CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria simples ou qualificada dos CRI, conforme o caso. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia especial, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser afetada negativamente em razão de eventual pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Adicionalmente, algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores requerem quóruns qualificados elevados, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente – especialmente aquelas previstas na Cláusula 14.10. O atingimento de tais quóruns, tanto para instalação quanto para deliberação de matérias, pode ser um obstáculo para a deliberação sobre matérias relacionadas a tais Cláusulas, o que poderá levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

#### **17.9.33. Riscos relacionados aos procedimentos a serem adotados após um Evento de Liquidação**

Na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o a Emissora deverá tomar as medidas previstas no Termo de Securitização e convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Em tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração extraordinária e transitória do Patrimônio Separado ou nomeação de outra securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração que será devida.

Nas hipóteses de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora (ou o então administrador do Patrimônio Separado) poderá não ter recursos para amortizar integralmente os CRI. Nessas hipóteses, a quitação dos saldos dos CRI poderá envolver a entrega de Créditos Imobiliários para Titulares de CRI, conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI poderão não ter experiência na gestão da cobrança dos Créditos Imobiliários, o que pode acarretar perdas para o Patrimônio Separado e conseqüentemente perdas financeiras para os Titulares de CRI.

#### **17.9.34. Riscos relacionados à Tributação dos CRI**

Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. 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 dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o

rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Adicionalmente, como o mercado de securitização é recente no Brasil, sendo composto por poucos participantes, não há jurisprudência administrativa ou judicial abrangendo todas as questões tributárias pertinentes. Ainda, não se pode afastar a possibilidade de alteração das normas tributárias atualmente aplicáveis. Nesse contexto, caso as autoridades competentes venham a criar ou majorar tributos, ou adotar interpretações diversas e mais onerosas em relação às normas fiscais em comparação com interpretação atualmente preponderante no mercado e/ou com as interpretações que atualmente são adotadas pela Emissora, a rentabilidade dos CRI pode ser adversamente impactada, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

#### **17.9.35. A disseminação de doenças transmissíveis e o risco da assinatura eletrônica de documentos**

Como regra geral, prevalece no ordenamento jurídico brasileiro o princípio de liberdade de forma, considerando idônea qualquer atitude das partes que demonstre, de modo inequívoco, a manifestação de vontade, desde que não haja forma especial prescrita em lei, conforme se infere dos artigos 104 e 107 do Código Civil. Nesse sentido, como regra geral, para o reconhecimento da validade de contrato ou de outros documentos eletrônicos, de modo que estes possam produzir plenamente seus efeitos, é necessário que seja possível comprovar sua autenticidade e integridade. De acordo com a Medida Provisória nº 2.200, as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação eletrônica disponibilizado pela ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento. Apesar da existência de precedentes judiciais reconhecendo a eficácia de título executivo extrajudicial de certos documentos assinados eletronicamente por meio do sistema da ICP-Brasil, é possível que, em caso de inadimplemento de obrigações, os

Documentos da Operação assinados por meio de processo de comprovação de autoria e integridade em forma eletrônica, que não o disponibilizado pela ICP-Brasil, não possam ser cobrados por meio de processo de execução de título extrajudicial (ou se cobradas por meio deste tipo de processo, tal cobrança venha a ser questionada por terceiros). Nesse caso, será necessário iniciar processo de conhecimento para realização da cobrança, o que poderá representar custos adicionais e, por consequência, impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

#### **17.9.36. Risco em Função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

Os CRI foram objeto exclusivo da Colocação Privada, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI da Colocação Privada devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora.

Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Colocação Privada devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora e a Avalista, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que **(i)** não lhes são aplicáveis, no âmbito da Colocação Privada, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e **(ii)** as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

#### **17.9.37. Risco de Fungibilidade**

Caso os Créditos Fiduciários não sejam depositados diretamente na Conta Vinculada, a Devedora e/ou a Avalista individualmente estarão obrigadas a transferir quaisquer recursos recebidos em outras contas para a Conta Centralizadora, sendo que qualquer falha ou atraso por parte da Devedora e/ou da Avalista em efetuarem essa transferência poderá prejudicar o pagamento dos Créditos Fiduciários e dos Créditos Imobiliários, para o respectivo Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Não há garantia de que a Devedora e a Avalista ou os sócios da Garantidora repassarão tais recursos para a Conta

Centralizadora, situação em que os Titulares de CRI poderão sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para reaver tais recursos.

#### **17.9.38. Risco de Estrutura**

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

#### **17.10. Riscos Relacionados às Garantias**

##### **17.10.21. Risco decorrente da Não constituição da totalidade da Alienação Fiduciária de Ações na Data de Emissão dos CRI**

Na Data de Emissão dos CRI, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária, individualmente, não estarão plenamente constituídas, as quais serão constituídas após a emissão dos CRI. Ainda que parcelas dos recursos decorrentes da integralização dos CRI venha a permanecer retida na Conta Centralizadora durante o período de registro não há como assegurar que a Devedora e a Avalista concluirão de forma satisfatória a totalidade da Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária, o que poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nesta hipótese, as Garantias constituídas até a data do respectivo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI podem não ser suficientes para pagamento da totalidade das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, o que poderá afetar o fluxo financeiro da Emissora para pagamento dos Titulares dos CRI.

##### **17.10.22. Risco de insuficiência das Garantias para pagamento integral dos CRI**

Em garantia das Obrigações Garantidas, foram constituídas diretamente em favor da Securitizadora, as seguintes Garantias, nos termos dos Documentos da Operação: **(i)** a Alienação Fiduciária de Ações; **(ii)** a Cessão Fiduciária; e **(iii)** o Aval.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantidas, a Emissora poderá executar as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de

amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, até o limite do valor devido, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

#### **17.10.23. Riscos relativos à execução das Garantias**

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das respectivas Garantias. Não é possível assegurar que as Garantias serão executadas, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI.

É possível que seus respectivos procedimentos de execução possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação da Avalista ou da Devedora, dificuldade de alienação do bem ou aprovação da venda de ativos do Fundo para gerar um evento de liquidez, entre outros).

Assim, o atraso na excussão das Garantias, poderão representar perda financeira aos Titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais.

#### **17.11. Riscos Operacionais**

##### **17.11.21. Troca de Informações Eletrônicas**

Dada a complexidade operacional própria da securitização de créditos, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos da Emissora e de terceiros ocorrerão livre de erros. Caso este risco venha a se materializar, a cobrança, a liquidação e/ou a baixa dos Créditos Imobiliários, inclusive inadimplidos, poderá ser adversamente afetada, prejudicando o desempenho da Emissora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

##### **17.11.22. Majoração de custos dos prestadores de serviços**

Caso qualquer um dos prestadores de serviços contratados pela Emissora venha a ser substituído, o custo do serviço prestado pelo novo prestador de serviço pode ser superior ao custo anterior, o que poderá levar a perdas patrimoniais e/ou à queda de rentabilidade da Emissora.

#### **17.11.23. Risco decorrente de falhas operacionais**

As diversas atividades previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação dependem da atuação conjunta e coordenada da Emissora e dos demais prestadores de serviços contratados pela Emissora. O Patrimônio Separado poderá sofrer perdas patrimoniais, caso os processos operacionais descritos nos Documentos da Operação venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviços contratados.

#### **17.12. Riscos jurídicos**

##### **17.12.21. Modificação dos Créditos Vinculados por Decisão Judicial**

Os Créditos Imobiliários e os Créditos Fiduciários podem eventualmente ter suas condições questionadas em juízo pelos respectivos devedores, inclusive em razão dos juros e encargos aplicáveis. Não pode ser afastada a possibilidade de os respectivos devedores lograrem êxito nas eventuais demandas ajuizadas. Nessa hipótese, os Créditos Imobiliários podem ter seus valores reduzidos ou até anulados em decisões judiciais, o que afetaria negativamente o Patrimônio Separado.

##### **17.12.22. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora e à Avalista**

A Devedora e/ou a Avalista, são, e ainda, podem vir a serem em outros momentos, partes em relevantes ações judiciais nas esferas cível e tributária, portanto não há garantia de que obtenha êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou a Avalista nas esferas cível e fiscal, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional.

#### **17.13. Demais Riscos**

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Securitizadora, da Devedora e da Avalista, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de

motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, epidemias e pandemias, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## **CLÁUSULA 18. PUBLICIDADE**

**18.6.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma da Lei 14.430.

## **CLÁUSULA 19. REGISTRO DO TERMO E DECLARAÇÕES**

**19.6.** Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto à Central Depositária, na qualidade de entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, §1º da Lei 14.430.

## **CLÁUSULA 20. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**20.6.** Substituição dos Acordos Anteriores: Este Termo de Securitização substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Termo de Securitização e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de securitização dos CRI, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

**20.7.** Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**20.8.** Sucessão: O presente Termo de Securitização é válido entre para a Securitizadora e seus sucessores a qualquer título.

**20.9.** Indenização: Em circunstância alguma, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem

prestados pela Securitizadora.

**20.10. Título Executivo Extrajudicial:** O presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 e seguintes do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**20.11. Novação:** O não exercício pela Securitizadora de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

**20.12. Aditamentos:** O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**20.13. Assinatura Digital:** As declarações de vontade por eles expressas mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando for utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

**20.14.** Para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo será a data do presente documento, ainda que qualquer das partes venha a assinar eletronicamente este Termo em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que a Securitizadora e os Titulares dos CRI, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

## **CLÁUSULA 21. COMUNICAÇÕES**

**21.6.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo:

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

Rua Dr. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, 8º andar, Edifício Jacarandá,  
CEP 06460-040, Barueri, SP  
At.: Henrique Carvalho  
E-mail: [henrique@sou.capital](mailto:henrique@sou.capital) / [juridico@sou.capital](mailto:juridico@sou.capital)

**Laqus Depositária de Valores Mobiliários S.A..**

Avenida Pedroso de Morais, nº 433, conjunto 52,  
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05419-902  
At.: Luiz Carlos Belinello  
Tel.: (11) 3522 4022  
E-mail: [escrituracao@laqus.com.br](mailto:escrituracao@laqus.com.br)

**21.6.21.** As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues **(a)** quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; e **(b)** por 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).

**CLÁUSULA 22. FORO**

**22.6.** Legislação Aplicável: Este Termo será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

**22.7.** Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam eletronicamente o presente Termo de Securitização, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos, o qual obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título, dispensada a presença de testemunhas na forma prevista pelo Art. 784, §4º do Código de Processo Civil.

*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)*

*Página de Assinatura do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Versi Participações Ltda.*

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

*Securitizadora*

**ANEXO I**

**CRONOGRAMA ESPERADO DE PAGAMENTOS DOS CRI**

<b>Mês</b>	<b>Data</b>	<b>% do Saldo Devedor Pago</b>
60	05-mar.-2031	100,0%

## ANEXO II

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

NOTA COMERCIAL	
<b>Data de Emissão:</b> 24 de fevereiro de 2026.	<b>Local de Emissão:</b> São Paulo/SP
<b>Número da Emissão:</b> 2ª (segunda)	<b>Divisão em Séries</b> Série Única
<b>Emitente:</b> <b>VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Euzébio de Queirós, nº 247, sala 4, Glória, CEP 89.216-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“ <u>CNPJ</u> ”) sob o 20.920.106/0001-10.	
<b>Valor Nominal Unitário:</b> R\$1.000,00 (mil reais)	
<b>Valor Total da Emissão:</b> R\$ 6.645.000,00 (seis milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil reais).	
<b>Remuneração:</b> Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirá remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	
<b>Atualização Monetária:</b> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.	
<b>Cronograma de Pagamento de Amortização e Remuneração:</b> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização extraordinária, de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário e de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão.	

**Local de Pagamento:**

Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 32734-8, agência 271, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Securitizadora, especificamente designada para depósito dos recursos do patrimônio separado do CRI.

**Garantias:**

Para assegurar o cumprimento todas as **(i)** de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pela Garantidora por força da Nota Comercial e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e pela Garantidora nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** de qualquer outro montante devido pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação; **(v)** de qualquer custo ou despesa da Operação de Securitização, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial e dos CRI; e **(vi)** de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas (conjuntamente, as “Garantias”): **(a)** Aval (conforme definido no Termo de Emissão); **(b)** Cessão Fiduciária de Dividendos (conforme definido no Termo de Emissão); e **(c)** Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Emissão).

**Data e Condições de Vencimento:**

As Notas terão prazo de vencimento de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias contados da Data Emissão, vencendo em 19 de fevereiro de 2031, ressalvadas as

hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária antecipada facultativa.

**ANEXO III**  
**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos**

Empreendimento	Proprietário	Matrícula nº	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Possui Habite-se?	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado)	Percentual relativo ao valor total captado na emissão	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI?
Cocá	BP8 Banco de Proketos Imobiliários S.A.	36.200	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP	Rua Resedá, Bairro Jardim Ana Estela, na cidade de Carapicuíba, estado de São Paulo, com CEP: 06.351-035	Não	R\$6.500.000,00	97,82%	Não
Mossoró	SPE Amorim Coutinho Terras Mossoro Ltda.	34.357	Mossoró Cartório 6º Ofício de Notas	R. Firmino Ferreira Gomes – Aeroporto Mossoró – RN, CEP 59607-812	Não	R\$145.000,00	2,18%	Não



**Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos**

Empreendimento	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento	Gastos já realizados em cada Empreendimento	Valores a serem destinados em cada Empreendimento em função de outros CRI emitidos	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento	Valor estimado de recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento
Cocá	R\$58.951.167,97	R\$13.693.076,18	N/A	R\$45.258.621,880	R\$6.500.000,00	97,82%
Mossoró	R\$28.277.258,09	R\$23.711.291,25	N/A/	R\$4.565.966,84	R\$145.000,00	2,18%

**Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos desta Emissão (Semestral)**

(1º Semestre de 2026 até 2º Semestre de 2028)

Empreendimento	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28
Cocá	R\$6.500.000,00	0	0	0	0	0
Mossoró	R\$145.000,00	0	0	0	0	0

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

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

## ANEXO IV

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

*Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430*

A **SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o Código nº 1260, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Penteadado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, 9º andar, Tamboré, CEP 06.460-040, inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**”), na qualidade de Emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Euzébio de Queirós, nº 247, sala 4, Glória, CEP 89.216-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o 20.920.106/0001-10 (“**CRI**”), nos termos previstos nos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“**Lei 14.430**”), **declara, para todos os fins e efeitos, que:**

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre direitos creditórios e sobre os bens e direitos que sejam objeto de garantia pactuada em favor do pagamento dos CRI representativas de operações de securitização e, se houver, do cumprimento de obrigações assumidas pelo devedor dos direitos creditórios, conforme disposto no artigo 25 da Lei nº 14.430;
- (ii) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários, bem como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora e na Conta Vinculada, e (ii) os bens e direitos que são objeto das Garantias. O Regime Fiduciário foi instituído no Termo de Securitização, o qual será registrado na **LAQUS DEPOSITARIA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ sob o nº 33.268.302/0001-02, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430; e
- (iii) que se encontra registrada perante a CVM sob o código nº 1260, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Versi Participações Ltda*” (“Termo de Securitização”).

Baureri, 24 de fevereiro de 2026.

**SOU SECURITIZADORA S.A.**



## ANEXO V

### TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BRUTO
Atlas Global Markets Ltda	Custo de Estruturação	FLAT	562.800,00
Laqus	Escrituração e Registro da NC e do CRI	FLAT	13.290,00
Securitizadora	Custo da Securitizadora	FLAT	33.764,78
Koga - Assessor Legal	Minutas e LO	FLAT	30.000,00
		<b>Custo Flat Total</b>	<b>342.854,78</b>
CLA Auditores	Auditoria do Patrimônio Separado	ANUAL	3.498,55
		<b>Custo Anual Total</b>	<b>3.498,54</b>
Securitizadora	Taxa de Gestão	MENSAL	2813,74
Contador	Contador	MENSAL	387,39
Itaú	Conta Corrente / Banco Liquidante	MENSAL	50,00
Atlas Global Markets Ltda	Monitoramento	MENSAL	1500,00
		<b>Custo Mensal Total</b>	<b>4.751,11</b>

## CRI Versi Sou I Termo de Securitização (final).docx.pdf

Documento número #6338a228-b734-4697-ad84-f1674b8e63ab

Hash do documento original (SHA256): ca39abb4a8bdd3e0bd222cee217a413be3e429396ea807b2bed10aa7c43c80e1

Hash do PAdES (SHA256): bc43c6d74c7918b31594a47d52258f40baea678c95d9dda96d8996f341495ba0

## Assinaturas



**Felipe Cristiano Rodio**

CPF: 003.149.660-13

Assinou em 25 fev 2026 às 12:34:39

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 12 jan 2027



**HENRIQUE CARVALHO SILVA**

CPF: 354.873.988-10

Assinou em 24 fev 2026 às 16:03:47

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 23 dez 2028

## Log

- 24 fev 2026, 16:02:00 Operador com email felipe.cesar@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 criou este documento número 6338a228-b734-4697-ad84-f1674b8e63ab. Data limite para assinatura do documento: 26 de março de 2026 (16:01). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 24 fev 2026, 16:02:31 Operador com email felipe.cesar@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 26 de março de 2026 (12:59).
- 24 fev 2026, 16:02:31 Operador com email felipe.cesar@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: felipe@sou.capital para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Cristiano Rodio e CPF 003.149.660-13.
- 24 fev 2026, 16:02:31 Operador com email felipe.cesar@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@sou.capital para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo HENRIQUE CARVALHO SILVA e CPF 354.873.988-10.

- 
- 24 fev 2026, 16:03:47 HENRIQUE CARVALHO SILVA assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 354.873.988-10. IP: 189.100.68.83. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.66887431587142 e longitude -46.70249002815875. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1389.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 25 fev 2026, 12:34:39 Felipe Cristiano Rodio assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 003.149.660-13. IP: 179.218.6.113. Componente de assinatura versão 1.1391.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 25 fev 2026, 12:34:42 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6338a228-b734-4697-ad84-f1674b8e63ab.
- 



**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 6338a228-b734-4697-ad84-f1674b8e63ab, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).