

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão” ou “Contrato”) e na melhor forma de direito, as partes:

GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Garuva, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Contorno Sul de Garuva Sidney Pensky, nº 2204, Anexo B, Palmital, CEP 89.248-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.234.090/0001-49, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Cedente”); e

SOU SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na Categoria S1, sob o Código nº 1260, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, nº 939, 8º 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 (“Cessionária” ou “Securitizadora”).

Em conjunto, a Cedente e a Cessionária serão adiante denominados como “Partes” e, isoladamente, “Parte”.

E, ainda, na qualidade de garantidores:

CGR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade do Recife, Estado do Pernambuco, na Rua José Hígino, nº 109, C. 006, Madalena, CEP 50.610-340, inscrita no CNPJ sob o nº 47.081.769/0001-45, neste ato representada na forma de seu contrato social (“CGR”);

MARIA CLAUDIA ROCHA COUTINHO OLIVEIRA, brasileira, em processo de separação, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3593409 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 064.399.089-52, residente e domiciliada na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Machado de Assis, nº 35, Ap. 302, América, CEP 89.204-390 (“Maria”);

GALAXY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Expedicionário Holtz, nº

550, Sala 1704, Setor B, Atiradores, CEP 89.203-085, inscrita no CNPJ sob o nº 07.849.438/0001-98, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Galaxy”);

VALDECI INOCÊNCIO PEREIRA, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2270371 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 660.247.579-72, residente e domiciliado na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Aquidaban, nº 98, Ap. 1003, Atiradores, CEP 89.203-073 (“Valdeci”);

ALBERTO RAPOSO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 816923 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 586.721.849-04, residente e domiciliado na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Lages, nº 517, Ap. 501, Centro, CEP 89.201-205 (“Alberto”);

ARIEL JOSE GOMES MARQUES FILHO, brasileiro, em processo de separação, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 908251 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 821.676.489-87, residente e domiciliado na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Orestes Guimarães, nº 422, Centro, CEP 89.201-266 (“Ariel” e, em conjunto com CGR, Maria, Galaxy, Valdeci, Alberto, os “Garantidores” ou “Fiadores”).

E, ainda, comparece no presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança e a Coobrigação (conforme abaixo definidas), em atendimento ao Art. 1.647, inciso III do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo:

SAYONARA CASSULI, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 1727985 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 530.746.969-15, residente e domiciliada na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Aquidaban, nº 98, Ap. 1003, Atiradores, CEP 89.203-073 (“Sayonara”); e

ANE CRISTINE ROCHA COUTINHO DE OLIVEIRA, brasileira, residente e domiciliada na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Lages, nº 517, Ap. 501, Centro, CEP 89.201-205 (“Ane” e, em conjunto, com a Sayonara, as “Intervenientes Anuentes”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Cedente é possuidora e detentora dos direitos aquisitivos por meio de permuta do

imóvel objeto da Matrícula de nº 1.830 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Garuva, Estado de Santa Catarina (“Imóvel”), no qual foi edificado o galpão industrial com área total construída de 3.045,18m², bem como outras benfeitorias e pátio de manobra, totalizando a área total de 9.023,94m² (“Galpão”);

(ii) a Cedente celebrou com a **NLMK SOUTH AMERICA COMERCIO DE ACO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, na Rua Plutão, nº 111, Sala 401 e 402, Santa Lucia, CEP 30.360-450, inscrita no CNPJ sob o nº 20.041.743/0001-17 (“Locatária”) o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Parte Ideal de Imóvel na Modalidade Built to Suit – BTS*”, em 22 de julho de 2022 (“Contrato de Locação”);

(iii) conforme previsto no Contrato de Locação, a Locatária pagará à Cedente **(a)** a totalidade dos créditos relativos aos aluguéis; **(b)** os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos no Contrato de Locação; e **(c)** outros encargos comuns e específicos (“Créditos Imobiliários”);

(iv) os Créditos Imobiliários serão representados por uma Cédula de Crédito Imobiliário, a ser vinculada como lastro à emissão dos CRI (conforme definido abaixo) no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) (“CCI”);

(v) a Cessionária emitirá a CCI, conforme o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural*”, firmado entre a Cessionária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”);

(vi) a Cessionária é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada pela CVM para desenvolver atividade de securitização de créditos imobiliários com a instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60”);

(vii) a Cessionária tem interesse em vincular a CCI e, conseqüentemente, os Créditos Imobiliários, cedidos à Cessionária na forma deste Contrato de Cessão, como lastro das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 3ª (terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora (“CRI”), por meio do “*Termo de Securitização de Certificados de*

Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Green Bay Park Administradora de Bens Ltda.” (“Termo de Securitização” e “Emissão”, respectivamente), observada a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM nº 60 (“Operação de Securitização”);

(viii) os CRI serão objeto de colocação privada (a) sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e (b) qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados (“Colocação Privada”).

(ix) em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários, e em garantia do cumprimento de (a) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pela Cedente e Garantidores perante a Securitizadora, com base no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, ao Pagamento Ajuste de Cessão, ao Valor de Recompra Compulsória e ao Valor de Multa Indenizatória; e (b) todos os custos e despesas incorridos em relação à Colocação Privada, à CCI e aos CRI, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios arbitrados judicialmente, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Garantidas”), são constituídas as seguintes garantias em favor da Cessionária (em conjunto, as “Garantias”):

- (1) a alienação fiduciária da fração ideal do Imóvel, representativa da área do Galpão (“Alienação Fiduciária de Imóvel”), pela **CIG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Garuva, Estado de Santa Catarina, na Rua Vereador Klaus Lennertz, nº 2304, Palmital, CEP 89.248-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.036.841/0001-51 (“Garantidora”), nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser firmado entre a Garantidora e a Cessionária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”);
- (2) a Coobrigação (conforme abaixo definida);
- (3) a Fiança (conforme abaixo definida); e
- (4) a cessão fiduciária da Conta Escrow (abaixo) definida, juntamente de todos os recursos nela depositados, oriundos dos Créditos Imobiliários devidos no âmbito do Contrato de Locação (“Créditos Fiduciários”), nos termos do “*Instrumento*

Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças”, a ser firmado entre a Cedente e a Cessionária (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

(x) fazem parte da Colocação Privada os seguintes documentos: (i) o Contrato de Locação e seus eventuais aditamentos; (ii) a Escritura de Emissão de CCI, e seus eventuais aditamentos; (iii) este Contrato de Cessão, e seus eventuais aditamentos; (iv) o Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e seus eventuais aditamentos; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária, e seus eventuais aditamentos; (vii) o Boletim de Subscrição; e (viii) os demais documentos referentes à Colocação Privada (em conjunto, “Documentos da Operação”); e

(xi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato de Cessão, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições, e em relação ao qual os Garantidores manifestam sua ciência e concordância:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. Cessão dos Créditos Imobiliários:

1.1.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, (i) dos Créditos Imobiliários decorrentes da exploração, pela Cedente, do Galpão, devidamente descritos e caracterizados no Contrato de Locação, representados pela CCI (“Cessão de Créditos Imobiliários” ou “Cessão”).

1.1.1.1. Por meio do presente Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios e garantias, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, inclusive as multas devidas por rescisão antecipada previstos no Contrato de Locação.

1.1.2. A Cessão de Créditos Imobiliários será destinada a viabilizar a emissão dos

CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI até o resgate integral destes, conforme disposto no Termo de Securitização. A Cedente reconhece expressamente que é essencial e obriga-se a, durante todo o prazo da Operação de Securitização, manter os Créditos Imobiliários nos seus cursos e conforme estabelecido no Contrato de Locação na data da Cessão, tendo em vista que eventual alteração dessas características interferirá no fluxo dos CRI. Qualquer alteração do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários dependerá da prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI, nos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

1.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.1.2 acima, sempre que ocorrer a alteração da CCI em virtude da renovação ou de outro aditamento permitido de um Contrato de Locação (considerados aqueles que não alterem seu fluxo financeiro), nos termos deste Contrato, e da Escritura de Emissão de CCI, tal CCI será alterada para refletir os novos termos e condições do Contrato de Locação, mediante a celebração do competente aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável.

1.1.3.1. A alteração da CCI prevista acima deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão de CCI pela Securitizadora, na qualidade de representante da Cedente.

1.1.3.2. A Cessionária compromete-se a enviar para a Cedente cópia simples digital (formato *.pdf*) de todos os aditamentos à Escritura de Emissão de CCI e à CCI em até 5 (cinco) Dias Úteis, às expensas do Patrimônio Separado.

1.1.3.3. As Partes, desde já, concordam que, na hipótese prevista na Cláusula 1.1.3 acima, a Cessionária deverá promover o aditamento ao Termo de Securitização, sendo que todas as despesas, honorários do assessor legal, da Securitizadora e emolumentos dos referidos aditamentos serão arcados exclusivamente pelo Patrimônio Separado.

1.1.3.4. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados

organizados, de entidades autorreguladoras ou cartórios de registro de títulos e documentos, notas e imóveis; **(ii)** desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; ou **(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.

1.1.4. Conforme aplicável, o aditamento mencionado na Cláusula 1.1.3 acima, e seus subitens, acima será realizado pelas Partes, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI e/ou deliberação societária da Cessionária, observado que qualquer alteração no Contrato de Locação, incluindo mas não se limitando as que venham a alterar o seu valor total ou o seu fluxo financeiro somente poderão ser realizadas mediante aprovação prévia da Cessionária, conforme deliberação dos Titulares de CRI tomada na forma prevista no Termo de Securitização.

1.2. Abrangência da Cessão:

1.2.1. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 286 e seguintes e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), a Cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso, garantias, presentes e futuras (incluindo eventuais fianças locatícias emitidas por companhias seguradoras) e outros encargos comuns e específicos.

1.2.2. A administração dos Créditos Imobiliários, cobrança direta da Locatária, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, incluindo a adoção das demais medidas necessárias para o seu recebimento, judiciais ou extrajudiciais, negociações, acordo e transações, caberão exclusivamente à Cedente, o qual poderá contratar terceiros para a realização dessas atividades, nos termos aqui descritos.

1.2.3. A Cessionária fiscalizará, monitorará e acompanhará a administração dos Créditos Imobiliários realizada pela Cedente, conforme o caso, a fim de averiguar **(i)** a diligência das atividades desempenhadas pela Cedente; e **(ii)** o efetivo pagamento pela

Locatária dos Créditos Imobiliários na Conta Escrow (abaixo definida), para fins de adimplemento das obrigações previstas no Termo de Securitização.

1.2.4. A Cessionária, no exercício da competência de fiscalização prevista na Cláusula 1.2.3 acima, poderá contratar terceiros para atuação como agente de monitoramento e cobrança caso a Cedente não esteja realizando diligentemente a cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que tal contratação ocorrerá às expensas do patrimônio separado dos CRI, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia especial realizada na forma do Termo de Securitização.

1.3. Posição Contratual: Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico se resume apenas à Cessão de Créditos Imobiliários, não representando, em hipótese alguma, em momento presente ou futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente em relação à Locatária no Contrato de Locação.

1.4. Transferência de Titularidade dos Créditos Imobiliários:

1.4.1. Transferência de Titularidade dos Créditos Imobiliários: Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 2.4.1 abaixo e efetuado o pagamento do Valor da Cessão, os Créditos Imobiliários e a CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, passarão a ser de titularidade exclusiva da Cessionária.

1.5. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Obriga-se a Cedente a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer e manter a presente Cessão de Créditos Imobiliários sempre boa, firme e valiosa.

1.6. Existência dos Créditos Imobiliários: A Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários, foram corretamente constituídos, são válidos e existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil.

1.7. Coobrigação: Além de responder pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária, nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente e os Garantidores responderão de forma solidária pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento (“Coobrigação”).

1.7.1. Em razão da Coobrigação, a Cedente e os Garantidores estarão obrigados

a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados pela CCI até o limite necessário para o pagamento de todas as obrigações relativas aos CRI conforme previsto no Termo de Securitização, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, respondendo solidariamente com a Locatária em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

1.7.2. A Cedente e os Garantidores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Escrow, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções e/ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação e/ou comunicação enviada pela Cessionária neste sentido.

1.7.3. Ocorrendo o pagamento pela Cedente ou por qualquer dos Garantidores, de quaisquer valores referentes aos Créditos Imobiliários, em favor da Cessionária, por força da Coobrigação, a Cedente ficará automática e irrevogavelmente sub-rogado nos direitos de credora da Cessionária, estritamente com relação aos valores pagos a título de cumprimento da Coobrigação, podendo adotar todas as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes, contra a Cedente, para a satisfação de seu crédito. Fica estabelecido ainda que tal sub-rogação somente será eficaz após a liquidação integral dos CRI.

1.8. Emissão da CCI e dos CRI:

1.8.1. Emissão da CCI e dos CRI: A presente Cessão de Créditos Imobiliários se destina a viabilizar a emissão dos CRI pela Cessionária, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI até o resgate integral destes.

1.9. Exigências da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.8.1 acima, a Cedente declara seu conhecimento de que a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) poderá fazer exigências relacionadas com o registro dos CRI, hipótese em que a Cedente e os Garantidores se comprometem a colaborar com a Cessionária para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

2.1. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários:

2.1.1. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: O valor nominal global dos Créditos Imobiliários, considerando a data-base de 28 de maio de 2026 (“Data Base”), é de R\$12.522.898,49 (doze milhões, quinhentos e vinte e dois mil oitocentos e noventa e oito reais e quarenta e nove centavos) (“Valor Nominal dos Créditos Imobiliários”).

2.2. Valor da Cessão:

2.2.1. Valor da Cessão: Pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará, a prazo, à Cedente o valor certo e ajustado de R\$6.110.000,00 (seis milhões, cento e dez mil reais), desde que a Cessionária receba recursos suficientes resultantes da integralização dos CRI (“Valor da Cessão”), observado que do montante a ser disponibilizado à Cedente na 1ª (primeira) parcela de pagamento do Valor da Cessão será retido pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, na Conta Centralizadora (abaixo definida), o montante necessário para pagamento das Despesas “*Flat*” da emissão dos CRI, conforme indicado no Anexo II deste Contrato de Cessão, será destinado pela Cessionária para o pagamento de tais Despesas “*Flat*”, por conta e ordem da Cedente, aos prestadores de serviço da Emissão e da Colocação Privada, conforme o caso.

2.2.1.1. Após **(i)** a primeira integralização dos CRI e uma vez satisfeitas as Condições Precedentes para a Liberação, previstas na Cláusula 2.4.1 abaixo, desde que não tenha ocorrido um Evento de Recompra Compulsória Não-Automático ou um Evento de Multa Indenizatória, a Cessionária deverá, observadas as deduções e retenções previstas na Cláusula 2.2.1 acima, realizar o pagamento de parcela do Valor da Cessão, no Dia Útil imediatamente posterior aquele no qual ocorrer o atendimento de todas as Condições Precedentes para a Liberação; e **(ii)** cada integralização subsequente dos CRI, realizada a prazo pelos Titulares dos CRI e uma vez satisfeitas as Condições Precedentes para a Liberação, desde que não esteja em curso qualquer Evento de Recompra Compulsória Não-Automático ou um Evento de Multa Indenizatória, a Cessionária deverá proceder com o pagamento de parcela do Valor da Cessão correspondente e proporcional à respectiva integralização dos CRI à Cedente, no Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva integralização dos CRI.

2.2.1.1.1. A Cedente desde já autoriza e concorda que o pagamento do Valor da Cessão, após a satisfação das Condições Precedentes e da dedução prevista acima, seja realizado na conta corrente de titularidade da Cedente a ser indicada pela Cedente (“Conta de Livre Movimentação”).

2.2.1.1.2. Após cada recebimento do Valor da Cessão (e após as deduções descritas acima), será dada, pela Cedente à Cessionária, plena e geral quitação, valendo apenas o envio do comprovante de depósito na Conta de Livre Movimentação como recibo.

2.2.2. A Cedente reconhece expressamente que o Valor da Cessão a ser pago pela Cessionária tem por base o valor econômico dos Créditos Imobiliários, o qual foi calculado levando-se em conta os termos e as condições do Contrato de Locação, a expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários e a quantia necessária para a satisfação integral das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, não tendo sido a intenção das Partes celebrar um contrato aleatório.

2.3. Ajuste do Valor da Cessão:

2.3.1. Ajuste do Valor da Cessão: Por meio do presente Contrato de Cessão, as Partes acordam que a Cedente (ou os Garantidores, em caso de inadimplemento pela Cedente) pagará à Cessionária, na forma abaixo descrita, a eventual diferença entre: **(i)** o fluxo de pagamentos recebidos dos Créditos Imobiliários oriundos deste Contrato de Cessão efetivamente depositado na Conta Escrow (abaixo definida), e **(ii)** o montante necessário ao pagamento, pela Cessionária, dos valores a serem pagos aos Titulares de CRI em cada data de pagamento dos CRI (conforme tabelas constantes no Anexo I do Termo de Securitização, cada uma a seguir definida como uma “Data de Pagamento”).

2.3.1.1. Para fins de esclarecimento, as Partes reconhecem que o Ajuste do Valor da Cessão (abaixo definido) se faz necessário para corrigir eventuais descasamentos existentes entre: **(i)** o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, pela Locatária, no âmbito do Contrato de Locação, e **(ii)** o fluxo de pagamento dos valores devidos, à título de Amortização de Principal dos CRI e Remuneração dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), pela Cessionária, aos Titulares de CRI, acrescido de eventuais multas ou encargos

moratórios incidentes sobre os CRI.

2.3.1.2. Sempre que o VR (conforme abaixo definido) for negativo, menor a 0 (zero), o Valor da Cessão será objeto de ajuste (“Ajuste do Valor da Cessão”) e a Cedente (ou os Garantidores, em caso de inadimplemento pela Cedente) deverão efetuar o Pagamento Ajuste de Cessão (a seguir definido) à Cessionária, nos termos das Cláusulas abaixo. Para fins de clareza, caso a performance mensal dos Créditos Imobiliários for menor do que o necessário para arcar com a parcela de amortização e juros dos CRI, tal diferença negativa será devida à título de Ajuste do Valor da Cessão.

2.3.1.3. A necessidade de Ajuste do Valor da Cessão será verificada mensalmente pela Cessionária com 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Pagamento (cada uma, uma “Data de Verificação”). Caso a Cessionária constate, em uma Data de Verificação, a necessidade de Ajuste do Valor da Cessão, a Cessionária deverá, na mesma Data de Verificação, enviar notificação sobre tal fato à Cedente, acompanhada dos resultados apurados e da respectiva memória de cálculo.

2.3.1.4. O valor de referência (“VR”) será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR = VA (-) QMM$$

Onde:

VR: Valor de Referência dos CRI do Ajuste do Preço da Cessão, se diferente de zero;

QMM: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral: **(i)** da parcela de amortização programada de principal dos CRI, devida no mês de cada Data de Verificação, calculada na forma prevista no Termo de Securitização e no presente Contrato de Cessão; **(ii)** da parcela de juros remuneratórios dos CRI, devida no mês de cada Data de Verificação, calculada na forma prevista no Termo de Securitização e no presente Contrato de Cessão; e **(iii)** valores eventualmente devidos a título de multa e

encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Cedente conforme previsto no Termo de Securitização e no presente Contrato de Cessão;

VA: soma dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários que foram depositados na Conta Centralizadora (abaixo definida) conforme repasse da Conta Escrow, conforme o caso, no Período de Apuração (abaixo definido).

Caso, em qualquer Data de Verificação, o VR seja inferior a 0 (zero), a Cedente estará obrigado a pagar à Cessionária, o montante em reais correspondente à diferença entre “VA” e “QMM”, a título de Ajuste do Preço da Cessão, em até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento das obrigações dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização (“Pagamento Ajuste de Cessão”).

Caso, em qualquer Data de Verificação, o VR seja superior a 0 (zero), o montante do VA que exceder o QMM, deverá ser utilizado pela Cessionária, deverá realizar a aplicação desse valor excedente para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, no Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definida abaixo), no mês de apuração.

2.3.1.5. Para fins desta Cláusula, entende-se por mês de apuração o período entre a Data de Verificação atual com a Data de Verificação imediatamente anterior (“Período de Apuração”).

2.3.1.6. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão manifestos, os cálculos realizados pela Cessionária nos termos desta Cláusula serão finais e obrigarão a Cedente.

2.4. Condições Precedentes:

2.4.1. Condições Precedentes para a Liberação: Independentemente da Data de Integralização dos CRI, o pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão ocorrerá, em montante proporcional à primeira integralização dos CRI, após o atendimento das seguintes condições, cumulativamente (“Condições Precedentes para a Liberação”):

- (i) o recebimento de *legal opinion* encaminhada para a Securitizadora, atestando a validade dos CRI;
- (ii) a emissão dos CRI;
- (iii) a formalização e protocolo para registro da Aprovação Societária da Cedente, da Aprovação Societária dos Garantidores e da Aprovação Societária da Garantidora (conforme definidas no Termo de Securitização);
- (iv) o protocolo para registro **(a)** deste Contrato de Cessão, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos; e **(b)** do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- (v) recebimento da notificação de anuência para a Cessão dos Créditos Imobiliários e de ciência da Cessão de Créditos devidamente assinada pela Locatária;
- (vi) o recebimento pela Cessionária das vias eletrônicas dos documentos a seguir: **(a)** da Escritura de Emissão da CCI, e seus eventuais aditamentos; **(b)** do Contrato de Cessão, e seus eventuais aditamentos; **(c)** do Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos; **(d)** do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e seus eventuais aditamentos; **(e)** do Contrato de Locação, e seus eventuais aditamentos;
- (vii) o recebimento pela Cessionária e pela Instituição Custodiante de cópias simples, em versão digital, do Contrato de Locação, que tenham sido assinados física ou digitalmente;
- (viii) a comprovação do envio da notificação à Locatária, na forma prevista neste Contrato de Cessão; e
- (ix) registro dos CRI perante a B3 e, conseqüentemente, a não imposição de exigências pela B3 que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável.

2.4.1.1. Após o cumprimento, pela Cedente, conforme aplicável, de todas as Condições Precedentes, a Cessionária fará o pagamento da parcela do Valor da Cessão à Cedente na forma prevista na Cláusula 2.2.1.1 e seus subitens.

2.4.1.2. Correrão sob responsabilidade exclusiva da Cedente e por sua conta exclusiva todas as taxas, tributos e emolumentos devidos aos cartórios de registro necessárias à formalização do presente Contrato de Cessão e dos demais

Documentos da Operação.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários:

2.5.1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, e mediante o recebimento pela Locatária, na qualidade de devedora do Contrato de Locação, da notificação referida neste Contrato de Cessão, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, serão pagos diretamente pela Locatária ou por meio de boleto bancário ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, à Cessionária na Conta Escrow (abaixo definida).

2.5.2. Caso a Cedente venha a receber, em violação ao disposto no presente Contrato de Cessão e/ou de forma diversa da aqui prevista e/ou, ainda, caso a Locatária ainda não tenham sido notificados nos termos deste Contrato de Cessão ou no caso de mora decorrente da adoção de procedimentos internos da Locatária para alteração da conta bancária beneficiária para a Conta Escrow, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, a Cedente deverá recebê-los na qualidade de fiel depositário, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, obrigando-se a depositar a totalidade de tais recursos na Conta Centralizadora (abaixo definida), em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do devido recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade para tanto.

2.6. Vinculação da CCI e dos Créditos Imobiliários aos CRI:

2.6.1. Vinculação da CCI e dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos relativos à CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, a serem depositados em conta corrente de titularidade da Cedente, conta corrente de movimentação restrita de nº 13125620-8, da agência 001 da Vórtx D'TVM S.A. (Cód. 310) ("Conta Escrow"), a CCI e a conta corrente nº 34336-0, agência 0271, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cessionária, ("Conta Centralizadora"), poderão ser aplicados nas Aplicações Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização), expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.430 e no Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária para com a Cedente. Neste sentido, a CCI, representativas dos Créditos Imobiliários:

- (i) constituirão patrimônio separado, a ser constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, não se confundindo com o patrimônio comum da Cessionária em hipótese alguma (“Patrimônio Separado”);
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária 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 deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, conforme descritos e caracterizados no Anexo II deste Contrato de Cessão;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6.1.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos: No âmbito da Emissão, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida no Termo de Securitização (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”).

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES

3.1. Declarações das Partes e Garantidores: Cada uma das Partes e, conforme aplicável, cada um dos Garantidores declara, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que, conforme aplicável:

- (i) foi devidamente constituído e está em regular funcionamento, de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, conforme aplicável;

- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (iii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrente, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (iv) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome do representado as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (v) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (vi) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus atos constitutivos e demais documentos societários (quando aplicável); **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e **(d)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída;
- (vii) está apto a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (viii) não depende economicamente da outra Parte, de forma que as Partes são independentes para celebrar o presente Contrato de Cessão;
- (ix) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

- (x) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;
- (xi) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- (xii) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- (xiii) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xiv) conhece e aceita todos os termos da Emissão dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (xv) conhece e aceita todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação;
- (xvi) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato de Cessão e não está, nesta data, incorrendo em nenhum dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou Eventos de Multa Indenizatória;
- (xvii) inexistente decisão judicial contra a Cedente, seus controladores, controladas ou seus administradores, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Cedente ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas e obrigações estabelecidas pela Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act;
- (xviii) cumpre, assim como seus controladores, controladas e administradores, todas as

regras e determinações estabelecidas pela legislação sobre prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro e ocultação de bens, direitos e valores, especialmente Lei Antilavagem, e que (a) os recursos obtidos por meio deste Contrato de Cessão terão destinação lícita e não guardarão relação com negócios estranhos à Cedente, ainda que de outras empresas do mesmo grupo econômico; e (b) os recursos utilizados para o pagamento das obrigações assumidas neste Contrato de Cessão possuem e possuirão origem lícita e não guardam nem guardarão relação com negócios estranhos à Cedente, ainda que de outras empresas do mesmo grupo econômico;

- (xix) não obstante o disposto nos itens xviii e xix acima, caso seja evidenciado, a qualquer tempo, que (a) a Cedente e/ou qualquer de seus controladores, controladas e administradores, participou ou praticou quaisquer dos atos descritos nos itens xviii e xix acima; ou (b) caso haja qualquer menção pública, em todo e qualquer meio de comunicação, da Cedente e/ou qualquer de seus controladores, controladas e administradores que indique ou insinue a participação ou a prática dos atos descritos acima e seus esclarecimentos não sejam satisfatórios à Cessionária, esta poderá, a seu exclusivo critério, declarar a recompra compulsória, nos termos abaixo; e
- (xx) a cessão dos Créditos Imobiliários não configura fraude contra credores, fraude à execução ou, ainda, fraude falimentar.

3.2. Declarações da Cedente sobre os Créditos Imobiliários: A Cedente declara, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:

- (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram regularmente constituídos e são válidos, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no Contrato de Locação e neste Contrato de Cessão, os quais constituem relações contratuais válidas, lícitas e vinculantes;
- (ii) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, conforme valores e condições enunciadas neste Contrato de Cessão nos termos e para os efeitos do artigo 295 do Código Civil;
- (iii) não se encontra impedida de realizar a Cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Locação;

- (iv) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade e estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não havendo qualquer impedimento ou restrição a seu direito de celebrar e cumprir com este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação; e
- (v) não possui conhecimento da existência, até a presente data, de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os seus respectivos Créditos Imobiliários.

3.3. Declarações da Cedente sobre o Imóvel: A Cedente declara, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:

- (i) é detentor de direitos aquisitivos sobre o Imóvel e os mesmo encontra-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não havendo qualquer impedimento ou restrição que, de qualquer forma, afete, a celebração ou execução dos Documentos da Operação;
- (ii) não possui conhecimento da existência de quaisquer questionamentos de terceiros, procedimentos administrativos ou ações judiciais ou processos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel;
- (iii) exceto pelas ações e/ou procedimentos que estejam sendo, de boa-fé, discutidos judicial ou administrativamente, a Cedente está em dia com pagamento de todas as obrigações pecuniárias de natureza tributária (municipal, estadual e federal) e de quaisquer outras obrigações impostas por lei relativamente ao Imóvel;
- (iv) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
- (v) desconhece a existência nos terrenos sobre os quais o Imóvel foi edificado, e/ou no próprio Imóvel, de contaminação de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis

brasileiras, ou que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

- (vi) desconhece a existência de qualquer pendência que restrinja a utilização do Imóvel ou exigência de adequação em face de tal pendência notificada por autoridade governamental;
- (vii) desconhece a existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo o Imóvel;
- (viii) as construções do Galpão são regulares e atendem à legislação federal, estadual e municipal aplicável, bem como foram obtidas todas as aprovações, autorizações e licenças necessárias para a realização das referidas construções;
- (ix) o Galpão possui as aprovações, autorizações e licenças necessárias para o seu funcionamento;
- (x) no seu melhor conhecimento não há qualquer ato ou processo administrativo ou judicial questionando a habitabilidade do Imóvel, o qual é explorado economicamente pela Cedente, do qual a Cedente tenha sido notificado, citado, intimado ou informado por escrito;
- (xi) a Cedente e/ou, no melhor conhecimento da Cedente, a Locatária não exerce no Galpão atividades que contrariem a legislação federal, estadual e/ou municipal aplicável; e
- (xii) na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, a Cedente, respeitados os limites da lei, responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.

3.4. A Cedente obriga-se, desde já, a notificar a Cessionária sobre qualquer ação, procedimento, processo judicial ou administrativo, inquérito ou outro tipo de investigação da qual a Cedente tenha sido notificado, citado, intimado ou informado por escrito, que **(i)** envolva quaisquer riscos relacionados à propriedade do Imóvel, e/ou **(ii)** que afete ou possam vir a afetar a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade de qualquer dos

Créditos Imobiliários, do Contrato de Locação, da CCI, da Escritura de Emissão de CCI e/ou deste Contrato de Cessão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu conhecimento, devendo fornecer, ainda, cópia de todos os documentos relacionados às hipóteses descritas nesta Cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA NÃO-AUTOMÁTICA, MULTA INDENIZATÓRIA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI

4.1. Recompra Compulsória: Ocorrendo quaisquer dos eventos indicados abaixo (sendo cada um considerado um “Evento de Recompra Compulsória Não-Automático”), a Cessionária deverá tão logo tome ciência da ocorrência do referido Evento de Recompra Compulsória Não-Automático: **(i)** convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, que deverá ser realizada dentro de 20 (vinte) dias da data da convocação, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com o consequente Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI; e **(ii)** enviar notificação à Cedente a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Recompra Compulsória Não-Automático e da decisão dos Titulares de CRI:

- (i)** descumprimento, pela Cedente, de qualquer obrigação pecuniária perante a Cessionária, prevista neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for notificada pela Cessionária acerca do referido descumprimento;
- (ii)** descumprimento, pela Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária, perante a Cessionária, prevista neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem se limitar, o envio da notificação sobre a Cessão dos Créditos Imobiliários à Locatária, na forma prevista abaixo, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que for notificado pela Cessionária acerca do referido descumprimento;
- (iii)** aditamentos no Contrato de Locação, pela Cedente, que afetem os Créditos Imobiliários;
- (iv)** provarem-se falsas ou incorretas quaisquer das declarações prestadas pela Cedente ou pelos Garantidores neste Contrato de Cessão ou no Contrato de

Alienação Fiduciária de Imóvel, quando celebrado, desde que não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da data de referido descumprimento;

- (v) liquidação, falência ou pedido de recuperação judicial da Cedente, da Garantidora e dos Garantidores pessoa jurídica, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (vi) na hipótese de a Cedente e/ou os Garantidores e/ou a Garantidora, direta ou indiretamente, praticarem qualquer ato visando a anular, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, este Contrato de Cessão ou qualquer dos Documentos da Operação;
- (vii) se a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança ou a Coobrigação **(a)** for objeto de questionamento, pela Cedente e/ou pela Garantidora e/ou pelos Garantidores; **(b)** não for devidamente constituídas e formalizadas na forma e nos prazos indicados nos respectivos contratos; **(c)** for anuladas, consideradas nulas ou invalidadas por decisão judicial ou administrativa irrecurável; ou **(d)** de qualquer forma, comprovadamente deixar de existir;
- (viii) cancelamento, revogação ou rescisão dos Documentos da Operação;
- (ix) decisão em primeira instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer dos Documentos da Operação;
- (x) falta de cumprimento por parte da Cedente, durante a vigência deste Contrato de Cessão, de leis, normas e/ou regulamentos que afetem ou possam afetar de forma material e relevante a capacidade da Cedente de cumprir fiel e integralmente com suas obrigações previstas neste Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xi) caso, por qualquer motivo, a emissão dos CRI seja suspensa ou cancelada ou em hipótese de descaracterização do lastro dos CRI;
- (xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças exigidas para o regular exercício da exploração comercial do Imóvel pela Cedente;

- (xiii) desapropriação total, confisco, arresto, sequestro, penhora ou outra medida determinada por qualquer entidade governamental ou judiciária que implique perda da propriedade ou posse indireta da Cedente sobre a área onde está situado o Imóvel;
- (xiv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente, das obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI;
- (xv) criação de quaisquer ônus ou gravames sobre quaisquer das Garantias, não devidamente sanados nos termos dos respectivos contratos;
- (xvi) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse no Imóvel em razão de ação expropriatória;
- (xvii) caso a Cedente pratique, com relação ao Imóvel, qualquer ato que acarrete a venda, transferência, conferência em aumento de capital, conferência de direitos de fruição ou constituição de qualquer outro ônus ou gravame ou, de qualquer outra forma, aliene, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, gratuita ou onerosamente, o Imóvel ou quaisquer direitos sobre eles, ou permita que qualquer um dos atos acima seja realizado, sem o prévio e expresse consentimento do Titulares de CRI;
- (xviii) na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo (conforme definido no Termo de Securitização) entre a Cedente, a Cessionária e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação;
- (xix) descumprimento, em determinada Data de Verificação, do índice de cobertura de receita que deverá ser equivalente a, no mínimo, 1,10 vezes o quociente entre (a) a receita líquida mensal dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora, conforme repasses da Conta Escrow; e (b) o valor da totalidade das obrigações pecuniárias dos CRI em determinado mês de referência, conforme cálculo da PMT a ser realizado pela Securitizadora e prevista para o mês referência da Data de Verificação (“Índice de Cobertura”), desde que o desenquadramento não seja sanado pelo aporte de recursos, pelos Coobrigados, na Conta Centralizadora, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de notificação da Cessionária aos Coobrigados neste sentido;

- (xx) enviar, anualmente, cópia da apólice de seguro contratada para o Galpão, pela Locatária, sendo que o referido seguro deverá ser renovado sempre antes do final de sua vigência, devendo ser encaminhada a nova apólice dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua respectiva renovação (“Seguro”); e
- (xxi) caso seja verificada ocorrência de sinistro total do Galpão, hipótese na qual a indenização recebida pela Cedente em decorrência do Seguro deverá ser utilizada para o pagamento dos Valores da Recompra Compulsória (conforme abaixo definidos).

4.1.1. Caso, na Assembleia Especial de Investidores de CRI de que trata a Cláusula 4.1 acima, os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira convocação, ou a maioria simples dos CRI em Circulação dos titulares que estejam presentes, em segunda convocação, deliberem pela **não** realização da recompra compulsória, a Cessionária **não** deverá retroceder os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI à Cedente e seguir no rito normal da Operação, conforme deliberado em assembleia. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, a não manifestação dos Titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Cessionária deverá retroceder à Cedente a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados aos CRI, no estado em que se encontrarem, que, nesta hipótese, os adquirirá automática e compulsoriamente, de forma definitiva, irrevogável e irretratável (“Recompra Compulsória”).

4.1.2. Em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio, pela Cessionária, de notificação informando a decisão dos Titulares de CRI (ou ausência de manifestação dos mesmos) pela realização da Recompra Compulsória, conforme o caso (cada uma, “Data da Recompra Compulsória”), sob pena de incidência dos encargos moratórios previstos abaixo, a Cedente deverá recomprar automática e compulsoriamente, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados aos CRI, pelo valor correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme aplicável, acrescidos da respectiva Remuneração dos CRI, apurada conforme disposto no Termo de Securitização, e calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, em relação aos CRI, de eventuais Despesas do Patrimônio Separado e encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos

da Operação, conforme seja aplicável, na Data da Recompra Compulsória (“Valores de Recompra Compulsória”), pagando à Cessionária o valor equivalente para que esta proceda, prioritariamente, com a quitação da totalidade e ou amortização parcial dos CRI, mediante a realização do Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória. Diante da Recompra Compulsória, a Cessionária, por sua vez, deverá transferir a CCI representativas dos Créditos Imobiliários, vinculadas aos CRI que tiver sido atingida pela Recompra Compulsória, à Cedente, no estado em que se encontrarem.

4.1.3. Caso a Cedente não realize a Recompra Compulsória na respectiva Data da Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula 4.1.2 acima, sem prejuízo da execução das Garantias, incidirão os encargos moratórios previstos na Cláusula 4.6 abaixo, incidentes a partir da respectiva Data da Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento.

4.1.4. A Securitizadora obriga-se desde já a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra Compulsória, para realizar o Resgate Antecipado Obrigatório, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Cedente, observado o disposto nos itens acima.

4.2. Multa Indenizatória: A Cedente, desde já, se compromete a responder pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo dos CRI, de modo que, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos, a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida) (sendo cada evento abaixo considerado um “Evento de Multa Indenizatória” e “Multa Indenizatória”, respectivamente):

- (i) a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente e/ou pela Locatária, judicial ou extrajudicialmente; e/ou
- (ii) a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, total ou parcial, do Contrato de Locação, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos antes ou após a Data Base, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedente neste Contrato de Cessão e/ou pela Locatária no Contrato de Locação; e/ou

- (iii) seja comprovado que os Créditos Imobiliários não existiam, não eram legítimos, exequíveis, válidos ou devidamente formalizados na Data Base; e/ou
- (iv) caso seja deliberada ou declarada a Recompra Compulsória e o direito à Recompra Compulsória de que é titular a Cessionária, nos termos da Cláusula 4.1 e seus subitens acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo atribuível à Cedente.

4.2.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Cessionária multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, no valor equivalente à totalidade do saldo devedor relativo aos Créditos Imobiliários enquadrados em qualquer dos Eventos de Multa Indenizatória acima descritos (“Valor de Multa Indenizatória”) na Data de Pagamento da Multa Indenizatória.

4.2.2. Após o efetivo pagamento do Valor de Multa Indenizatória, a Cedente sub-rogar-se-á nos direitos da Cessionária em relação aos Créditos Imobiliários correspondentes, passando a ser o único e exclusivo titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação a tais Créditos Imobiliários, eventualmente existentes, sem prejuízo da obrigação da Cessionária de firmar todos os instrumentos que se façam eventualmente necessários para formalização de referida sub-rogação, conforme solicitado pela Cedente.

4.2.3. O Valor de Multa Indenizatória será pago no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (“Data de Pagamento da Multa Indenizatória”), sob pena de incidência dos encargos moratórios previstos abaixo, incidentes a partir da Data de Pagamento da Multa Indenizatória até a data de seu efetivo pagamento.

4.2.4. A totalidade dos valores decorrentes do Valor de Multa Indenizatória deverá ser obrigatoriamente utilizada pela Securitizadora para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, seja parcial ou total, sendo que, neste último caso, os CRI deverão ser objeto de Resgate Antecipado Obrigatório, o que deverá ocorrer no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Cedente, observado o disposto nos itens acima.

4.2.5. As Partes desde já reconhecem que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverá a eventual término antecipado deste Contrato de Cessão, continuando plenamente válida e eficaz, sendo exigíveis de acordo com os seus termos, exceto caso os CRI já tenham sido integralmente quitados em razão do pagamento do Valor de Recompra Compulsória.

4.3. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram negócios aleatórios, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, a pagar à Cessionária os valores devidos na forma das Cláusulas acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória.

4.4. Acompanhamento dos Eventos: O acompanhamento do evento de Recompra Compulsória Não-Automáticos e dos Eventos de Multa Indenizatória serão efetuados pela Cessionária.

4.4.1. A Cedente, por si ou por terceiros contratados, obriga-se a prestar, quando solicitadas, à Cessionária, as informações necessárias ao acompanhamento dos referidos eventos.

4.4.2. A Cedente obriga-se a comunicar a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória Não-Automáticos e/ou aos Eventos de Multa Indenizatória, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento, para a Cessionária.

4.5. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória. Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, ou quaisquer outros valores devidos à Cessionária, incidirão, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária e da remuneração, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora não compensatórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária *pro rata die* pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários.

4.5.1. A Cedente desde já reconhece como líquidos, certos, determinados e exigíveis, para os fins do artigo 784 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, (“Código de Processo Civil”), o Valor da Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória calculados e informados pela Cessionária.

4.6. Resgate Antecipado Obrigatório: Observados os termos e prazos previstos no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI vinculados ao Termo de Securitização, em caso de recebimento por parte da Cedente de recursos necessários para tanto, quando da ocorrência de Recompra Compulsória, ou, ainda, no caso de recebimento de recursos da Cedente para liquidação integral dos CRI em decorrência da Multa Indenizatória que venha a incidir sobre a totalidade dos Créditos Imobiliários ou das demais hipóteses previstas nos Documentos da Operação (“Resgate Antecipado Obrigatório”), pelo Valor de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Securitização), independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, diante do evento em questão, sendo que os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

4.6.1. Uma vez resgatados antecipadamente os CRI, e devidamente pago o Valor de Resgate Antecipado Obrigatório, a Securitizadora deverá retroceder à Cedente a totalidade dos Créditos Imobiliários que sobejarem, representados pela CCI, vinculados aos CRI, no estado em que se encontrarem, que, nesta hipótese, os receberá automática e compulsoriamente, de forma definitiva, irrevogável e irretratável. Sendo assim, após o Resgate Antecipado Obrigatório, a Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora em relação à tais Créditos Imobiliários que sobejarem, passando a ser o único e exclusivo titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação a tais Créditos Imobiliários, sem prejuízo da obrigação da Securitizadora de firmar todos os instrumentos que se façam eventualmente necessários para formalização desse evento, conforme solicitado pela Cedente.

4.7. Amortização Extraordinária Obrigatória: Observados os termos e prazos previstos no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária obrigatória dos CRI vinculados ao Termo de Securitização, em caso de recebimento por parte da Cedente de recursos necessários para tanto, no caso de recebimento de recursos da Cedente para amortização parcial dos CRI em decorrência de Multa Indenizatória que venha a afetar apenas parcela dos Créditos Imobiliários ou das demais hipóteses que ensejam Amortização Extraordinária Obrigatória previstas nos Documentos da Operação (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), pelo Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Securitização), independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, diante do evento em questão.

4.7.1. 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 QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS GARANTIAS

5.1. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários e das Garantias: As atividades relacionadas à administração e à cobrança da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, e ao controle das Garantias oferecidas serão de responsabilidade da Cessionária, sendo de sua atribuição:

- (i)** acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários;
- (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)** administrar os recursos que transitarão na Conta Centralizadora e na Conta Escrow, verificando sua suficiência e observância das condições definidas nos Documentos da Operação;
- (iv)** apurar e informar à Cedente, com antecedência de no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis da data de vencimento, o valor devido referente as parcelas dos CRI;
- (v)** fazer todos os cálculos mensalmente relativos ao Ajuste do Valor da Cessão dos CRI, devendo informar tempestivamente a Cedente e atuar com diligência para a obtenção de qualquer informação pendente com antecedência à realização dos cálculos necessários;
- (vi)** se for o caso, providenciar a celebração pela Cedente e pelas demais partes, conforme aplicável, de aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, a este Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, conforme se faça necessário, na forma prevista nos Documentos da Operação;
- (vii)** 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;

- (viii) diligenciar para que a Instituição Custodiante mantenha e guarde as cópias simples, em versão digital, do Contrato de Locação, e seus eventuais aditamentos;
- (ix) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, inadimplidos e excussão das Garantias nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (x) 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, incluindo, mas não se limitando àquelas dispostas no artigo 35, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60; e
- (xi) formalizar os aditamentos Escritura de Emissão de CCI, na qualidade de representante da Cedente, conforme poderes que lhe foram outorgados para tanto, observados as hipóteses, forma e prazos previstos nos Documentos da Operação.

5.1.1. Será de responsabilidade da Cedente apurar e informar à Locatária, mensalmente, por meio dos boletos correspondentes, o valor das parcelas dos Créditos Imobiliários devidos.

5.1.1. Sem prejuízo da responsabilidade que lhe é atribuída nos termos da Cláusula 5.1 acima, a Cessionária fica expressamente autorizada a contratar, a seu exclusivo critério, empresa terceira especializada para a realização das atividades de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e das Garantias, incluindo, sem limitação, a cobrança extrajudicial e judicial dos devedores inadimplentes.

5.2. A Cedente, por si ou por meio de qualquer prestador de serviço por ele contratado nos termos deste Contrato de Cessão, efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança da Locatária, em relação aos Créditos Imobiliários ou às parcelas em atraso, constituindo-se assim em obrigação da Cedente:

- (i) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências comerciais

razoavelmente exigidas para cobrança dos Créditos Imobiliários, inclusive propondo medidas extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos; e

- (ii) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, tendo discricionariedade para adotar as providências razoavelmente aplicadas para a recuperação dos Créditos Imobiliários, podendo, por exemplo, definir a estratégia processual, firmar acordos, transações, dar e receber quitação em relação aos Créditos Imobiliários.

5.3. Pagamentos dos Créditos Imobiliários:

5.3.1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários feitos pela Locatária: Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 2.4.1 e efetuado o pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Locatária deverão ser diretamente creditados na Conta Escrow, na conforme instrução enviada pela Cedente à Locatária na forma da notificação prevista abaixo, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos em qualquer outra conta, exceto durante o período de adoção de procedimentos internos da Locatária para alteração da conta bancária beneficiária para a Conta Escrow, sem prejuízo da obrigação de repasse dos valores recebidos diretamente pela Cedente, conforme estabelecido acima. Adicionalmente, a movimentação da Conta Centralizadora deverá ser realizada pela Securitizadora de acordo com o estabelecido neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS DA CESSÃO DA CCI

6.1. Em virtude da cessão de créditos pactuada neste Contrato de Cessão e em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram ou serão constituídas, conforme o caso, as seguintes garantias em favor da Cessionária (conjuntamente, as “Garantias”):

6.1.1. Alienação Fiduciária de Imóvel: A Garantidora, na qualidade de proprietária do Imóvel, e a Cedente na qualidade de anuente, outorgam a alienação fiduciária da fração ideal do Imóvel correspondente à área do Galpão, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

6.1.2. Fiança: Em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas assumidas pela Cedente neste Contrato, incluindo o pagamento da Recompra Compulsória Total e da Multa Indenizatória e, ainda, ao pagamento do valor do Ajuste do Preço de Cessão, conforme previsto acima, nos termos do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, os Garantidores obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, na qualidade de garantidores solidários e principais pagadores, juntamente com a Cedente, perante a Cessionária, em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, até a quitação integral das Obrigações Garantidas (“Fiança”).

6.1.2.1. Os Fiadores expressamente renunciam, no contexto da solidariedade passiva por eles aqui assumida, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 829 parágrafo único, 830, 834, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), declarando-se ciente e concorde quanto a todos os termos, condições e responsabilidades que daí advêm. Nesse sentido, nenhuma objeção ou oposição da Cedente poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações ora assumidas perante a Cessionária.

6.1.2.2. As obrigações dos Fiadores aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: **(i)** qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Cedente e a Cessionária; **(ii)** a falta de exercício de qualquer direito da Cessionária contra a Cedente; e **(iii)** qualquer limitação ou incapacidade da Cedente, inclusive seu pedido de dissolução ou liquidação extrajudicial.

6.1.2.3. A Fiança e a solidariedade passiva a que aqui se sujeita os Fiadores são prestadas em caráter irrevogável e irretratável, e permanecerão válidas em todos os seus termos até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

6.1.2.4. Cabe à Cessionária, em benefício do patrimônio separado dos CRI, requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, que poderá ser executada e exigida pela Cessionária quantas vezes forem necessárias para o integral pagamento das Obrigações Garantidas contra os Fiadores. A não-excussão, total ou parcial, da Fiança, ou sua excussão tardia, não ensejará, em hipótese nenhuma, perda do direito de excussão da Fiança pela Cessionária.

6.1.2.5. Os Fiadores concordam e se obrigam a **(i)** somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Cedente em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos deste Contrato de Cessão; e **(ii)** caso recebam qualquer valor da Cedente em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos deste Contrato de Cessão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar tal valor à Cessionária no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento.

6.1.2.6. As Intervenientes Anuentes comparecem no presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança prestada pelos Fiadores, em atendimento ao Art. 1.647, inciso III do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

6.1.3. Coobrigação: Os Garantidores, na forma prevista acima, assumem a posição de devedores solidários com relação à Locatária, em relação às obrigações pecuniárias assumidas nos termos do Contrato de Locação.

6.2. 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 SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES

7.1. Notificação da Locatária: Em cumprimento das Condições Precedentes para a Liberação, a Locatária, dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, deverá ser notificada, pela Cedente, da presente Cessão de Créditos Imobiliários por meio **(i)** de mensagem a ser inserida no boleto bancário imediatamente subsequente que será emitido pela entidade responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, que deverá conter a seguinte redação: “*O crédito imobiliário referente ao aluguel e aos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades, incluindo, conforme aplicável, oriundos do seu Contrato de Locação, devidos por V.Sas., foram objeto de cessão à **SOU SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47*”; ou **(ii)** mediante envio da notificação à Locatária conforme modelo previsto no Anexo III deste Contrato de

Cessão. A partir da referida data, todos os montantes pagos pela Locatária, decorrentes dos Créditos Imobiliários deverão ser arrecadados na Conta Escrow, comprovada mediante assinatura da Locatária na notificação ou comprovação de leitura da comunicação enviada eletronicamente (e-mail).

CLÁUSULA OITAVA – DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

8.1. Despesas: As despesas indicadas no Anexo II deste Contrato de Cessão, relativas a este Contrato de Cessão e a emissão dos CRI, ao Patrimônio Separado (conforme relacionadas no Termo de Securitização), dentre outras necessárias no âmbito da Colocação Privada, conforme descritas nos Documentos da Operação (em conjunto, as “Despesas”), são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Cedente, de forma que as despesas iniciais serão pagas inicialmente com recursos decorrentes da integralização dos CRI e as despesas recorrentes pela Cessionária mediante a utilização de recursos dos Créditos Imobiliários.

9.1.1. Em caso de mora da Cedente no pagamento de quaisquer das Despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso, sem prejuízo da atualização monetária e da remuneração dos CRI, 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.

9.1.2. Caso solicitado pela Cedente, a Cessionária deverá apresentar todos os recibos, comprovantes e notas fiscais relacionados às Despesas por ela pagas com os recursos do Patrimônio Separado durante o período requerido pela Cedente, observado que será considerado aprovado, para fins de prestação de contas, o período referente às demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, objeto de auditoria independente, deliberadas e aprovadas pelos Titulares dos CRI, recorrência não inferior à mensal.

8.2. Será constituído um fundo liquidez para pagamento de despesas da emissão dos CRI na Conta Centralizadora pela Securitizadora, mediante retenção de parte dos recursos oriundos da integralização dos CRI, para fazer frente ao pagamento das despesas incluindo, sem limitação, (a) remunerações devidas aos Prestadores de Serviços, conforme aplicável, nos termos dos respectivos Documentos da Operação, (b) eventuais tributos incidentes sobre as operações da Securitizadora, (c) pagamento das despesas necessárias para manter a Securitizadora cadastrada como uma companhia securitizadora na CVM, bem como a Emissão registrada na CVM e na B3, (d) custos de registros de documentos societários, do

Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, do Contrato de Cessão, incluindo os termos de transferência a ele correspondentes, conforme aplicável, bem como publicações ordinárias em decorrência das obrigações legais da Securitizadora, (e) pagamentos de quaisquer valores devidos pela Securitizadora nos termos dos Documentos da Operação, (f) o valor de depósito dos CRI na B3, conforme aplicável, (g) o valor do registro do Contrato de Cessão e seus respectivos aditamentos, conforme aplicável, caso não seja realizado o pagamento pela Cedente; (h) os valores devidos em razão da contratação dos auditores e da contabilidade da Securitizadora, (i) pagamento e/ou ressarcimento de eventuais despesas, incluindo honorários, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência relacionadas aos Litígios envolvendo a Securitizadora e em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, conforme por eles autorizado, (j) eventuais despesas com registro perante pregões de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Securitizadora, (k) despesas necessárias incorridas com a realização de assembleias especiais de titulares dos CRI, incluindo despesas com a sua convocação, (l) em decorrência da implementação de quaisquer planos de ação ou demais medidas cabíveis previstos nos Documentos da Operação, e (m) quaisquer outros custos e despesas incorridos pela Securitizadora no âmbito dos CRI, exclusivamente relacionadas aos CRI e conforme previsões nos Documentos da Operação, incluindo os custos de abertura, manutenção, tributos, taxas, tarifas e quaisquer outras despesas relativas à Securitizadora (conjuntamente, as “Despesas” ou “Despesas da Operação”), mediante retenção dos recursos líquidos obtidos pela Securitizadora na integralização dos CRI e dos valores decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários (“Fundo de Despesas”). O montante inicial do Fundo de Despesas deverá ser equivalente ao montante equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) sendo que o Fundo de Despesas deverá manter, até o resgate total dos CRI, saldo equivalente a, no mínimo, R\$20.000,00 (vinte mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas” ou “Valor do Fundo de Despesas”). A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser realizada em até 1 (um) Dia Útil da Data de Verificação do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), pela Emissora, sempre que o saldo do Fundo de Despesas apurado for inferior ao Valor do Fundo de Despesas, com recursos recebidos pela Securitizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários ou por meio de recursos próprios da Cedente. A Emissora deverá realizar a verificação do Fundo de Despesas mensalmente, sempre em cada Data de Cálculo (“Data de Verificação do Fundo de Despesas”), sendo certo que em cada Data de Verificação do Fundo de Despesas, o montante do Fundo de Despesas deverá ser equivalente, no mínimo, ao Valor do Fundo de Despesas.

8.3. Aplicações Permitidas: 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 (“Aplicações Permitidas” ou “Investimentos Permitidos”). A Cessionária não terá qualquer responsabilidade com relação a eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações exclusivamente em tais Aplicações Permitidas, 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 Aplicações Permitidas.

CLÁUSULA NONA – FORMALIDADES

9.1. Registro no Cartório de Títulos e Documentos: A Cedente apresentará o presente Contrato de Cessão para registro perante no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Cedente e dos Garantidores, nos termos do Art. 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observado o disposto no Art. 21, inciso I da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura. Os eventuais aditamentos ao presente Contrato de Cessão deverão ser apresentados para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Cedente e dos Garantidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, sendo que a Cedente deverá encaminhar à Cessionária 1 (uma) via original de tais aditamentos, devidamente registrados, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da obtenção dos respectivos registros.

CLÁUSULA DÉCIMA – COMUNICAÇÕES

10.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Contrato de Cessão deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão:

Se para a Cedente:

GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

Rodovia Contorno Sul de Garuva Sidney Pensky, nº 2204, Anexo B, Palmital,

Garuva – SC, CEP 89.248-000

Telefone: 47 98832-1177
At.: Valdeci Inocencio Pereira
E-mails: valdeci@vsgcapital.com.br

Se para a Cessionária:

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 / juridico@sou.capital

Se para os Garantidores:

CGR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Rua José Higino, nº 109, C. 006, Madalena,
CEP 50.610-340, Recife – PE
At.: Romero Dantas Maia
E-mail: romeromaia21@gmail.com

MARIA CLAUDIA ROCHA COUTINHO OLIVEIRA

Rua Machado de Assis, nº 35, Ap. 302, América,
CEP 89.204-390, Joinville – SC
E-mail: maria.oliveira@parter.com.br

GALAXY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Rua Expedicionário Holtz, nº 550, Sala 1704, Setor B, Atiradores,
CEP 89.203-085, Joinville – SC
A/C: Valdeci Inocencio Pereira
E-mails: valdeci@vsgcapital.com.br

VALDECI INOCÊNCIO PEREIRA

Rua Aquidaban, nº 98, Ap. 1003, Atiradores,
CEP 89.203-073, Joinville – SC
E-mails: valdeci@vsgcapital.com.br

ALBERTO RAPOSO DE OLIVEIRA

Rua Lages, nº 517, Ap. 501, Centro,
CEP 89.201-205, Joinville – SC
E-mail: alberto@litoralsolucoes.com

ARIEL JOSE GOMES MARQUES FILHO

Rua Orestes Guimarães, nº 422, Centro,

CEP 89.201-266, Joinville – SC

E-mail: ariel.marques@parter.com.br

11.1.1. As comunicações referentes a este Contrato de Cessão serão consideradas entregues **(i)** quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; e **(ii)** 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). A alteração de qualquer dos endereços ou dados de contato acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço ou dados de contato alterado.

11.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato de Cessão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Definições. Termos grafados em letras maiúsculas aqui utilizados, mas não definidos neste Contrato de Cessão de outra forma, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

11.2. Interpretações. Para efeitos deste Contrato de Cessão, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i)** qualquer referência feita neste Contrato de Cessão a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Contrato de Cessão, 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) para efeitos do disposto neste Contrato de Cessão, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato de Cessão não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação deste Contrato de Cessão. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, este Contrato de Cessão deverá ser interpretado como se redigido conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições deste Contrato de Cessão;
- (vi) 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;
- (vii) 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;
- (viii) o preâmbulo integra este Contrato de Cessão e deverá vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivesse expressamente previsto no corpo deste Contrato de Cessão, sendo certo que qualquer referência a este Contrato de Cessão deve incluir todos os itens do preâmbulo;
- (ix) referências a este Contrato de Cessão ou a qualquer outro documento devem ser interpretadas como referências a este Contrato de Cessão ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (x) 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
- (xi) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Contrato de Cessão.

12.2.1. As Partes desde já reconhecem que este Contrato de Cessão é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

11.3. Substituição dos Acordos Anteriores: Este Contrato de Cessão substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Cessão e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI à Cessionária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

11.4. 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.

11.5. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

11.6. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão 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.

11.7. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão 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.

11.8. Manifestação da Cessionária: Após a emissão dos CRI, caso não haja disposição expressa nos Documentos da Operação especificando como a Cessionária deverá atuar, será convocada Assembleia Especial de Investidores de CRI, realizada na forma do Termo de Securitização, toda vez que a Cessionária tiver que se manifestar nos termos deste Contrato, observados os quóruns de instalação e de deliberação definidos no Termo de Securitização. Tal Assembleia Especial de Investidores de CRI, a Cessionária deverá se manifestar à Cedente e conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não seja atingido o quórum de instalação e/ou

deliberação, ou ainda não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Cessionária permanecerá silente, salvo se outra orientação não constar dos Documentos da Operação.

11.9. Aditamentos: O presente Contrato de Cessão e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

12.9.1. Adicionalmente, as Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Contrato de Cessão após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI, sendo certo, todavia, que o presente Contrato de Cessão poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores de CRI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** 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 neste Contrato de Cessão 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.

11.10. Assinatura Digital: As Partes e os Garantidores reconhecem que 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, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, 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 Contrato de Cessão, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

11.11. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Cedente, quaisquer respectivos contratados, executivos,

empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese de culpa grave ou dolo da Securitizadora comprovado judicialmente em sentença condenatória.

11.12. Obrigação de Indenização da Cedente: A Cedente obriga-se a indenizar e a isentar a Cessionária, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, pela Cedente e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda dos Créditos Imobiliários cedidos e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Cedente serem falsas, incorretas ou inexatas; **(iii)** dos Documentos da Operação; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Cessionária do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Cessionária na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Cessionária ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Cessionária definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Cedente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Cessionária em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Cessionária.

12.12.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Cedente, este reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Cessionária, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Cessionária a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.12.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula acima, inclusive o reembolso

de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Cessionária, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Creditório Imobiliários cedidos no presente Contrato de Cessão.

12.12.3. Em nenhuma circunstância, a Cessionária ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Cedente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Cessionária, exceto na hipótese comprovada de dolo da Cessionária, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Cessionária, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Cessionária nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. Legislação aplicável: Este Contrato de Cessão é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.2. 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 Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam eletronicamente o presente Contrato de Cessão, 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.

São Paulo, 26 de maio de 2026.

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

GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

SOU SECURITIZADORA S.A.

CGR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

MARIA CLAUDIA ROCHA COUTINHO OLIVEIRA

GALAXY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

VALDECI INOCÊNCIO PEREIRA

ALBERTO RAPOSO DE OLIVEIRA

ARIEL JOSE GOMES MARQUES FILHO

ANE CRISTINE ROCHA COUTINHO DE OLIVEIRA

SAYONARA CASSULI

ANEXO I

IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1. Valor nominal: R\$12.522.898,49 (doze milhões, quinhentos e vinte e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e quarenta e nove centavos) em 28 de maio de 2025, a ser acrescido da atualização monetária constante no item n.º 3 abaixo;
2. Valor de cada parcela mensal (base): R\$129.960,60 (cento e vinte e nove mil, novecentos e sessenta reais e sessenta centavos);
3. Atualização monetária: IGP-M;
4. Juros remuneratórios: não há;
5. Encargos moratórios: conforme descritos nos termos do Contrato de Locação;
6. Prazo total: 10 (dez) anos, contados da data de entrega do Galpão;
7. Forma de pagamento: em parcelas mensais e sucessivas;
8. Data de vencimento final: 17 de outubro de 2033; e
9. O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Contrato de Locação.

Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças

ANEXO II

RELAÇÃO DAS DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO
B3	Registro da operação	FLAT	R\$ 6.714,50	0,00%	R\$ 6.714,50
B3	Registro CCI	FLAT	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00
Atlas	Estruturação	FLAT	R\$ 285.948,00	0,00%	R\$ 285.948,00
Koga	Assessor Legal	FLAT	R\$ 50.000,00	0,00%	R\$ 50.000,00
Sou	Emissor	FLAT	R\$ 50.000,00	11,15%	R\$ 56.274,62
OT	Escriturador e Liquidante do CRI	FLAT	R\$ 13.000,00	14,65%	R\$ 15.231,40
OT	Registro e Custodia CCI	FLAT	R\$ 8.000,00	14,65%	R\$ 9.373,17
Total					R\$ 425.041,69
CLA Auditores	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
OT	Escriturador e Liquidante CRI	ANUAL	R\$ 13.000,00	14,65%	R\$ 15.231,40
OT	Custodiante CCI	ANUAL	R\$ 8.000,00	14,65%	R\$ 9.373,17
Total					R\$ 28.103,11
SOU	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97
Atlas	Taxa de monitoramento	MENSAL	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Link	Contador	MENSAL	R\$ 270,00	9,65%	R\$ 298,84
Itaú	Conta corrente/ Banco Liquidante	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00
Total					R\$ 5.880,81

Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças

ANEXO III

MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

[Local], [Data]

Contrato: Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Parte Ideal de Imóvel na Modalidade Built to Suit - BTS

*Locatário: **NLMK SOUTH AMERICA COMERCIO DE ACO LTDA.***

Endereço: Rua Plutão, nº 111, Sala 401 e 402, Santa Lucia, CEP 30.360-450, Belo Horizonte – MG

Prezados,

*A **GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Garuva, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Contorno Sul de Garuva Sidney Pensky, nº 2204, Anexo B, Palmital, CEP 89.248-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.234.090/0001-49 (“Locadora” ou “Cedente”), por seus representantes legais, na qualidade de atual credora do saldo do Contrato acima identificado, vem, por meio desta notificação, esclarecer que formalizou a cessão de crédito do saldo devedor e demais créditos devidos por força de seu Contrato acima identificado em favor da **SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na CVM, na Categoria S1, sob o Código nº 1260, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, n.º 939, 8º andar, Tamboré, CEP 06.460-040, inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47 (“Cessionária”).*

A Locatária, acima identificada, mediante assinatura desta notificação, outorga expressa anuência à cessão de créditos realizada na forma do parágrafo acima, nos termos da Cláusula 10.6 do Contrato referenciado acima.

Desta forma, vimos, pela presente, informá-lo de que todas as prestações e demais pagamentos devidos por força de seu Contrato foram cedidos pela Cedente à Cessionária. Tal cessão está em conformidade com o disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), que permite a cessão de créditos mediante simples notificação do devedor.

Por essa razão, informamos que, a partir desta data, inclusive, todos os valores de aluguéis devidos por Vossa Senhoria em virtude de seu Contrato, acima identificado, passarão a ser realizados diretamente na

conta corrente de movimentação restrita de nº 13125620-8, da agência 001 da Vórtx DTVM S.A. (Cód. 310). Para tanto, a partir desta data, qualquer nova alteração das instruções de pagamento deverá ser realizada somente mediante comunicação expressa da Cessionária ou pela Cedente com anuência expressa da Cessionária..

Sendo o que se apresentava para o momento, renovamos nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

De acordo:

NLMK SOUTH AMERICA COMERCIO DE ACO LTDA.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JFS4R-7M6HD-XLKNT-L4HLC

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Yuri Temer (CPF 146.322.157-67)

Henrique Carvalho Silva (CPF 354.873.988-10)

Romero Dantas Maia (CPF 483.999.904-00)

MARIA CLAUDIA ROCHA COUTINHO DE OLIVEIRA (CPF 064.399.089-52)

Valdeci Inocêncio Pereira (CPF 660.247.579-72)

ALBERTO RAPOSO DE OLIVEIRA (CPF 586.721.849-04)

ARIEL JOSE GOMES MARQUES FILHO (CPF 821.676.489-87)

SAYONARA CASSULI (CPF 530.746.969-15)

Ane Cristine Rocha Coutinho de Oliveira (CPF 570.311.939-15)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JFS4R-7M6HD-XLKNT-L4HLC>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>