

---

**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.**

celebrado pela



**SOU SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 1260, categoria “S1”

CNPJ nº 62.271.128/0001-47

Avenida Marcos Pentead de Ulhoa Rodrigues, n.º 939, 8º andar, Tamboré,

Barueri – SP, CEP 06.460-040,

Datado de 26 de maio de 2026.

---

# 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.

Pelo presente instrumento particular:

**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 Penteadado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, 8º andar, Tamboré, CEP 06.460-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.271.128/0001-47, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Emissora”).

Celebra o presente “*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” ou “Termo de Securitização”), de acordo com o artigo 22º da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”), bem como em consonância com o Estatuto Social da Securitizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## CLÁUSULA 1. DEFINIÇÕES

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

|  |  |
|--|--|
| <b>“<u>Agente de Garantias</u>”</b>            | Significa a <b>ATLAS GLOBAL MARKETS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua monte Alegre, nº 238, Perdizes, CEP 05.014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 64.145.331/0001-00. |
| <b>“<u>Ajuste do Valor da Cessão</u>”</b>      | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“<u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u>”</b> | Significa a garantia de alienação fiduciária da fração ideal do Imóvel, representativa da área do Galpão, constituída pela Garantidora em favor da Securitizadora.   |

|   |  |
|---|--|
| <b>“<u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u>”</b>  | A amortização extraordinária obrigatória dos CRI, realizada na forma deste Termo.  |
| <b>“<u>Amortização de Principal dos CRI</u>”</b>  | Significa, em conjunto ou individualmente, a Amortização de Principal dos CRI.   |
| <b>“<u>Aprovação de Societária da Cedente</u>”</b>  | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“<u>Aprovação de Societária da Garantidora</u>”</b>  | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“<u>Aprovação Societária da Securitizadora</u>”</b>  | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“<u>Assembleia Especial de Titulares de CRI</u>”</b> ou <b>“<u>Assembleia de Titulares de CRI</u>”</b> | Significa a Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.  |
| <b>“<u>Atualização Monetária dos CRI</u>”</b>   | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“<u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u>”</b>   | <p>Será um dos auditores previamente CLA - CLIFTON LARSON ALLEN Brasil Auditores Independentes LTDA, PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes S.S., Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda. ou Ernst &amp; Young Auditores Independentes S.S., na qualidade de auditor independente registrado na CVM, contratado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, será responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM nº 60 e na Resolução CVM nº 80.</p> <p>A Securitizadora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Operação de Securitização, informar a B3, e aditar o presente Termo de Securitização.</p> |
| <b>“<u>Boletim de Subscrição</u>”</b>   | Cada boletim de subscrição formalizado pelos Investidores Privados, por ocasião da subscrição dos CRI, no qual eles  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>atestam que estão cientes que: <b>(i)</b> a Colocação Privada não é objeto de registro perante a CVM, de modo que a CVM não realizou análise dos documentos da Colocação Privada nem de seus termos e condições; <b>(ii)</b> os CRI não poderão ser negociados em mercado organizado; <b>(iii)</b> efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; <b>(iv)</b> optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; <b>(v)</b> têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Colocação Privada do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; e <b>(vi)</b> têm conhecimento que os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão.</p> |
| “ <b>B3</b> ”   | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.   |
| “ <b>CCI</b> ”  | A Cédula de Crédito Imobiliário integrais representativas dos Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação, vinculados como lastro à emissão dos CRI, indicada no Anexo II deste Termo, emitidas na forma da Escritura de Emissão de CCI.  |
| “ <b>Cedente</b> ”  | A <b>GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.</b> , 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.  |
| “ <b>Cessão da CCI</b> ” e “ <b>Cessão de Créditos Imobiliários</b> ” | Tem o significado previsto no Contrato de Cessão.  |
| “ <b>Cessão Fiduciária</b> ”  | Significa a cessão fiduciária da Conta Escrow definida, juntamente de todos os recursos nela depositados, oriundos   |

|  |   |
|--|---|
|  | dos Créditos Imobiliários devidos no âmbito do Contrato de Locação, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.  |
| “ <b>CNPJ</b> ”  | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.  |
| “ <b>Código de Processo Civil</b> ”                    | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.   |
| “ <b>Condições Precedentes do Contrato de Cessão</b> ” | As condições descritas no Contrato de Cessão, que devem ser atendidas a fim de que a Securitizadora possa efetuar o pagamento do Valor da Cessão da CCI ao Cedente.   |
| “ <b>Conta de Livre Movimentação</b> ”                 | Significa a conta de livre movimentação da Cedente, conforme indicada no Contrato de Cessão.  |
| “ <b>Coobrigação</b> ”                                 | A coobrigação dos Garantidores em relação ao pagamento das obrigações assumidas pela Locatária no Contrato de Locação, nos termos do Contrato de Cessão.  |
| “ <b>Conta Centralizadora</b> ”                        | A conta corrente n.º 34336-0 da agência 0271, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, que integra o Patrimônio Separado CRI.  |
| “ <b>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</b> ”  | O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, firmado entre a Garantidora e a Securitizadora, por meio qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel. |
| “ <b>Contrato de Cessão</b> ”                          | O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Cedente, a Securitizadora, e os Garantidores, em 26 de maio de 2026, e seus eventuais aditamentos.       |
| “ <b>Contrato de Cessão Fiduciária.</b> ”              | O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças</i> ”, firmado entre a Cedente e a Securitizadora, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária.                     |

|   |   |
|---|---|
|   |   |
| <b>“<u>Contrato de Locação</u>”</b>                             | Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Parte Ideal de Imóvel na Modalidade Built to Suit – BTS</i> ”, celebrado entre a Cedente e a Locatária, em 22 de julho de 2022, incluindo eventuais aditamentos.  |
| <b>“<u>Conta Escrow</u>”</b> ou <b>“<u>Conta Vinculada</u>”</b> | Significa a conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Cedente, aberta especificamente para arrecadação dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação, de nº 13125620-8, da agência 001 da Vórtx DTVM S.A. (Cód. 310).   |
| <b>“<u>CPF</u>”</b>   | Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.  |
| <b>“<u>Colocação Privada</u>”</b>                               | Significa a colocação privada dos CRI <b>(i)</b> sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e <b>(ii)</b> sem qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.  |
| <b>“<u>Créditos Imobiliários</u>”</b>                           | Os créditos imobiliários, representados pela CCI, decorrentes do Contrato de Locação, vinculados como lastro à emissão dos CRI, indicado no Anexo III deste Termo adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão, correspondente, conforme indicado na CCI, <b>(i)</b> dos créditos relativos aos aluguéis; e <b>(ii)</b> dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades, incluindo, conforme aplicável, o aluguel variável, devidos pela Locatária, na qualidade de Devedora, em razão da locação do Galpão, nos termos previstos no Contrato de Locação. |
| <b>“<u>CRI</u>”</b>   | Significam, conjuntamente, os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série.   |
| <b>“<u>CRI da 1ª Série</u>”</b>                                 | Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 3ª Emissão da Securitizadora.  |

|   |   |
|---|---|
| <b>“CRI da 2ª Série”</b>                          | Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 3ª Emissão da Securitizadora.  |
| <b>“CRI em Circulação”</b>                        | Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação previstos neste Termo de Securitização, significa, em relação à cada Série, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, o Cedente e os Garantidores possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. |
| <b>“CVM”</b>                                      | A Comissão de Valores Mobiliários.  |
| <b>“Data Base”</b>                                | Significa o dia 28 de maio de 2026.   |
| <b>“Data de Aniversário dos CRI”</b>              | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.  |
| <b>“Data de Emissão”</b>                          | Significa o dia 28 de maio de 2026, para os CRI da 1ª Série, e 28 de maio de 2026, para os CRI da 2ª Série.   |
| <b>“Data da Recompra Compulsória”</b>             | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.  |
| <b>“Data de Integralização dos CRI”</b>           | Significa cada Data de Integralização dos CRI.  |
| <b>“Data de Pagamento da Multa Indenizatória”</b> | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.  |
| <b>“Data(s) de Pagamento”</b>                     | Significam a(s)Data(s) de Pagamento dos CRI.  |
| <b>“Data(s) de Vencimento”</b>                    | Significa a Data de Vencimento dos CRI.   |
| <b>“Despesas”</b>                                 | Significam as despesas ordinárias descritas neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Devedora”</b>                                 | Significa a Locatária, na qualidade de locatária do Galpão no âmbito do Contrato de Locação.  |

|   |   |
|---|---|
| “ <u>Dia Útil</u> ”                                       | Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.  |
| “ <u>Documentos da Operação</u> ”                         | Quando considerados, em conjunto: <b>(i)</b> o Contrato de Locação e seus eventuais aditamentos; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI, e seus eventuais aditamentos; <b>(iii)</b> o Contrato de Cessão, e seus eventuais aditamentos; <b>(iv)</b> este Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos; <b>(v)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos; <b>(vi)</b> o Boletim de Subscrição; e <b>(viii)</b> os demais documentos referentes à Emissão. |
| “ <u>Emissão</u> ”  | A presente emissão dos CRI, realizada em 2 (duas) séries da 3ª (terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.   |
| “ <u>Encerramento Exercício Social</u> ”                  | Significa a data do término do exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão conforme previsto neste Termo de Securitização.  |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”                    | Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural</i> ”, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, celebrado em 26 de maio de 2026.   |
| “ <u>Escriturador</u> ”                                   | Significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora.   |
| “ <u>Evento(s) de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ” | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.  |
| “ <u>Evento de Multa Indenizatória</u> ”                  | Quaisquer dos eventos de multa indenizatória, nos termos deste Termo de Securitização.  |
| “ <u>Evento de Recompra</u> ”                             | Quaisquer dos eventos de recompra compulsória não   |

|   |  |
|---|--|
| <b><u>Compulsória</u></b> <b>Não-</b><br><b><u>Automático</u></b> | automática dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Termo de Securitização.   |
| <b><u>“Fiança”</u></b>  | A garantia fidejussória na modalidade de fiança outorgada pelos Garantidores em garantia do pontual e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.  |
| <b><u>“Fundo de Despesas”</u></b>                                 | Tem o significado atribuído neste Termo de Securitização.  |
| <b><u>“Galpão”</u></b>  | Significa o galpão industrial com área total construída de 3.045,18m <sup>2</sup> , bem como outras benfeitorias e pátio de manobra, totalizando a área total de 9.023,94m <sup>2</sup> , edificado no Imóvel, tudo conforme descrição constante do Contrato de Locação.   |
| <b><u>“Garantias”</u></b>   | As garantias descritas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, quais sejam: <b>(i)</b> a Alienação Fiduciária de Imóvel, <b>(ii)</b> a Coobrigação, e <b>(iii)</b> a Fiança.   |
| <b><u>“Garantidora”</u></b>                                       | A <b>CIG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Garuva, Estado de Santa Catarina, na Rua Vereador Klaus Lennertz, n° 2304, Palmital, CEP 89.248-000, inscrita no CNPJ sob o n° 17.036.841/0001-51, na qualidade de garantidora outorgante da Alienação Fiduciária de Imóvel.   |
| <b><u>“Garantidores”</u></b>                                      | Em conjunto, <b>(i) CGR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade do Recife, Estado do Pernambuco, na Rua José Higino, n° 109, C. 006, Madalena, CEP 50.610-340, inscrita no CNPJ sob o n° 47.081.769/0001-45; <b>(ii) MARIA CLAUDIA ROCHA COUTINHO OLIVEIRA</b> , brasileira, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n° 3593409 SSP/SC, inscrita no CPF sob o n° 064.399.089-52, residente e domiciliada na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Machado de Assis, n° 35, Ap. 302, América, CEP 89.204-390; <b>(iii) GALAXY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>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; <b>(iv) VALDECI INOCÊNCIO PEREIRA</b>, 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; <b>(v) ALBERTO RAPOSO DE OLIVEIRA</b>, 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; e <b>(vi) ARIEL JOSE GOMES MARQUES FILHO</b>, 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.</p> |
| “ <b>Imóvel</b> ”   | Significa o imóvel objeto da Matrícula de nº 1.830 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Garuva, Estado de Santa Catarina.  |
| “ <b>Índice Substitutivo</b> ”                                    | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| “ <b>Instituição Custodiante</b> ”                                | A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, filial situada na cidade de 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.  |
| “ <b>Investidor Privado</b> ” ou “ <b>Investidores Privados</b> ” | Os investidores privados, previamente identificados e participantes da Colocação Privada, que adquirem os CRI sem qualquer esforço de venda.   |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
| “ <b><u>Investimentos Permitidos</u></b> ”     | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| “ <b><u>IPCA</u></b> ”                         | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.   |
| “ <b><u>JUCESC</u></b> ”                       | A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.   |
| “ <b><u>JUCESP</u></b> ”                       | A Junta Comercial do Estado de São Paulo.  |
| “ <b><u>Lei Anticorrupção</u></b> ”            | A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.   |
| “ <b><u>Lei das Sociedades por Ações</u></b> ” | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.  |
| “ <b><u>Lei 7.492</u></b> ”                    | A Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada.   |
| “ <b><u>Lei 9.514</u></b> ”                    | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.  |
| “ <b><u>Lei 14.430</u></b> ”                   | A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.   |
| “ <b><u>Locatária</u></b> ”                    | Significa a <b>NLMK SOUTH AMERICA COMERCIO DE ACO LTDA.</b> , 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.  |
| “ <b><u>Liquidante</u></b> ”                   | Significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91. |
| “ <b><u>Medida Provisória nº 2.200</u></b> ”   | A Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor.   |
| “ <b><u>Multa Indenizatória</u></b> ”          | A multa indenizatória, nos termos deste Termo de Securitização.  |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
| <b>“Número Índice Projetado”</b>           | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Obrigações de Aporte”</b>              | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Obrigações Garantidas”</b>             | Significam <b>(i)</b> 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>(ii)</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. |
| <b>“Operação de Securitização”</b>         | A presente operação de securitização de Créditos Imobiliários para lastrear a Emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.  |
| <b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</b> | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Pagamento Ajuste de Cessão”</b>        | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Patrimônio Separado”</b>               | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Período de Capitalização dos CRI”</b>  | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Período de Carência”</b>               | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Preço de Integralização dos CRI”</b>   | Significa o Preço de Integralização dos CRI.   |
| <b>“Projeção”</b>                          | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |

|   |   |
|---|---|
| <b>“Recompra Compulsória”</b>                           | A recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Termo de Securitização.  |
| <b>“Remuneração dos CRI”</b>                            | Significa, em conjunto ou individualmente, a Remuneração dos CRI.   |
| <b>“Resgate Antecipado Obrigatório”</b>                 | O resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.  |
| <b>“Resolução CVM 60”</b>                               | A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.  |
| <b>“Resolução CVM 81”</b>                               | A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.   |
| <b>“Securitizadora”</b> ou <b>“Emissora”</b>            | A <b>SOU SECURITIZADORA S.A.</b> , 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 Pentead de Ulhoa Rodrigues, n.º 939, 8º andar, Tamboré, CEP 06.460-040, inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47. |
| <b>“Termo”</b> ou <b>“Termo de Securitização”</b>       | O presente <i>“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.”</i> .   |
| <b>“Titulares de CRI”</b> ou <b>“Titulares dos CRI”</b> | São os detentores de CRI, a qualquer tempo, conforme aplicável.   |
| <b>“Valor da Cessão”</b>                                | O valor certo e ajustado de R\$6.110.000,00 (seis milhões, cento e dez mil reais), com relação aos Créditos Imobiliários, a ser pago pela Securitizadora à Cedente, observados as deduções conforme previstas no Contrato de Cessão, pela aquisição da CCI, nos termos do Contrato de Cessão.   |
| <b>“Valor da Recompra Compulsória”</b>                  | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.  |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
| <b>“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória”</b> | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Valor de Resgate Antecipado Obrigatório”</b>         | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Valor de Multa Indenizatória”</b>                    | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |
| <b>“Valor Nominal Unitário”</b>                          | Os CRI terão o valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI. |
| <b>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</b>               | Significa o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.   |
| <b>“VR”</b>  | Tem o significado previsto neste Termo de Securitização.   |

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

- (i) qualquer referência feita neste Termo de Securitização a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Termo de Securitização, salvo previsão expressa em contrário;
- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "dia útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (v) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vi) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação

complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;

- (vii) referências a este Termo de Securitização ou a qualquer outro documento devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (viii) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
- (ix) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Termo de Securitização.

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

## CLÁUSULA 2. CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, CCI e VINCULAÇÃO AOS CRI

### 2.1. Aprovações Societárias:

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

2.1.2. Aprovação Societária da Cedente: A emissão da CCI e sua cessão no âmbito da Operação de Securitização foram aprovadas, nos termos da reunião de sócios da Cedente, realizada em 26 de maio de 2026, a ser objeto de registro perante a JUCESC (“Aprovação Societária da Cedente”).

2.1.3. Aprovação Societária dos Garantidores: As Garantias outorgadas no âmbito da Operação de Securitização foram aprovadas, nos termos da reunião de sócios dos Garantidores, conforme aplicável, realizadas em 26 de maio de 2026, a ser objeto de registro

perante a JUCESC (“Aprovação Societária dos Garantidores”).

**2.1.4.** Aprovação Societária dos Garantidores: A Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada no âmbito da Operação de Securitização foram aprovadas, nos termos da reunião de sócios da Garantidora, realizada em 26 de maio de 2026, a ser objeto de registro perante a JUCESC (“Aprovação Societária da Garantidora”).

## **2.2.** Vinculação da CCI e dos Créditos Imobiliários aos CRI:

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

**2.2.1.1.** A Securitizadora declara que a CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, têm o valor nominal global, 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), na Data Base, cuja titularidade foi obtida pela Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão. O Anexo II deste Termo de Securitização contém a descrição da CCI e dos Créditos Imobiliários que estão vinculados aos CRI.

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

**2.2.1.3.** Os pagamentos recebidos relativos 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 CCI e a Conta Centralizadora estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora para com a Cedente. Neste sentido, a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários:

- (i) constituirão patrimônio separado, a ser constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em hipótese alguma;

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

### 2.3. Pagamentos da CCI:

**2.3.1. Pagamentos da CCI:** A CCI foi adquirida pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, serão pagos diretamente na Conta Escrow e transferidos para a Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, à Securitizadora.

**2.3.2.** Nos termos do Contrato de Cessão, caso a Cedente venha a receber, em violação ao disposto no Contrato de Cessão e/ou de forma diversa da aqui prevista e/ou, ainda, caso a Devedora ainda não tenham sido notificados sobre a cessão nos termos do Contrato de Cessão e/ou em relação aos Créditos Imobiliários que tenham sido pagos pela Devedora entre a Data Base e a data de assinatura do Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ele 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, em até 3 (três) Dias Úteis, sem qualquer dedução ou desconto, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade para tanto.

### 2.4. Valor da Cessão da CCI:

**2.4.1. Valor da Cessão da CCI:** Em razão da celebração do Contrato de Cessão, após a

integralização dos CRI e uma vez satisfeitas as Condições Precedentes do Contrato de Cessão, desde que não tenha ocorrido um Evento de Recompra Compulsória Não-Automático ou um Evento de Multa Indenizatória, a Securitizadora deverá pagar à Cedente, o Valor da Cessão remanescente, nos termos previstos no Contrato de Cessão, observado que no pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão deverão ser suficientes para as deduções no montante necessário para pagamento das Despesas “Flat” da Emissão dos CRI, conforme previsto no Anexo II do Contrato de Cessão.

## 2.5. Ajuste do Valor da Cessão:

**2.5.1.** Ajuste do Valor da Cessão: Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente deverá pagar à Securitizadora, na forma abaixo descrita, a eventual diferença entre: **(a)** o fluxo de pagamentos recebidos dos Créditos Imobiliários efetivamente depositado na Conta Centralizadora, e **(b)** o montante necessário ao pagamento, pela Securitizadora, dos valores a serem pagos aos Titulares de CRI em cada Data de Pagamento.

**2.5.1.1.** Para fins de esclarecimento, o Ajuste do Valor da Cessão se faz necessário para corrigir eventuais descasamentos existentes entre: **(i)** o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, 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, pela Securitizadora, aos Titulares de CRI em relação aos CRI.

**2.5.1.2.** 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”), a Cedente deverá efetuar o Pagamento Ajuste de Cessão (a seguir definido) à Cessionária, nos termos 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 pela Cedente e Garantidores à título de Ajuste do Valor da Cessão.

**2.5.1.3.** A necessidade de Ajuste do Valor da Cessão será verificada mensalmente pela Securitizadora com 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Pagamento (cada uma, uma “Data de Verificação”). Caso a Securitizadora constate, em uma Data de Verificação, a necessidade de Ajuste do Valor da Cessão, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Verificação, enviar notificação sobre tal fato ao Cedente, acompanhada dos resultados apurados e da respectiva memória de cálculo.

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

$$VR = VA (-) QMM$$

Onde:

VR: Valor de Referência dos CRI;

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 neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão; **(ii)** da parcela de juros remuneratórios dos CRI, devida no mês de cada Data de Verificação, calculada na forma prevista neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão; e **(iii)** valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade do Cedente conforme previsto neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão;

VA: Valor dos Créditos Imobiliários existentes na Conta Centralizadora na Data de Verificação.

Caso, em qualquer Data de Verificação, o VR seja inferior a 0 (zero), a Cedente e os Garantidores estarão obrigados a pagar à Securitizadora, o montante competente a título de Ajuste do Valor da Cessão, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da respectiva Data de Pagamento, o montante em reais calculado conforme a fórmula acima (“Pagamento Ajuste de Cessão”).

**2.5.1.5.** Caso, em qualquer Data de Verificação, o VR seja superior a 0 (zero), o montante do VA que exceder o QMM deverá ser informado pela Securitizadora à Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis após a Data de Pagamento, a Emissora, deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, no Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, no mês de apuração.

**2.5.1.6.** Para fins desta Cláusula, entende-se por mês de apuração o período

entre duas Data de Verificação.

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

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

#### **3.1 Identificação dos CRI:**

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

*CRI da 1ª Série*

|  |
|--|
| <u>Emissão:</u> 3ª.  |
| <u>Série:</u> 1ª.  |
| <u>Forma:</u> Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3. |
| <u>Quantidade de CRI:</u> 1.810 (um mil oitocentos e dez).   |
| <u>Valor Total da Emissão:</u> R\$1.810.000,00 (um milhão, oitocentos e dez mil reais), na Data de Emissão dos CRI.  |
| <u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.   |

|   |
|---|
| <p><u>Atualização Monetária:</u> O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a liquidação integral dos CRI, conforme fórmula estabelecida abaixo.</p>   |
| <p><u>Remuneração:</u> A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 12,0000% (doze por cento) ao ano, com base em um ano de base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, de acordo com a fórmula constante abaixo.</p>   |
| <p><u>Pagamento da Amortização de Principal:</u> A amortização dos CRI será realizada conforme percentuais indicados na tabela constante do Anexo I ao presente Termo, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.</p>  |
| <p><u>Pagamento da Remuneração:</u> Conforme tabela constante do Anexo I ao presente Termo, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.</p>   |
| <p><u>Período de Carência:</u> Não serão devidos pagamentos de Amortização dos CRI durante o período de 6 (seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI, sem prejuízo do pagamento da Remuneração, que será devida durante todo o período.</p>   |
| <p><u>Local de Pagamentos:</u> Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Pagamento dos CRI, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI da na sede da Securitizadora.</p> |
| <p><u>Multa e Juros Moratórios:</u> Sem prejuízo da atualização monetária e da Remuneração, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI,</p>   |

|   |
|---|
| <p>incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.</p> |
| <p><u>Regime Fiduciário:</u> Sim.</p>   |
| <p><u>Registro e Liquidação Financeira:</u> B3.</p>   |
| <p><u>Data de Emissão dos CRI:</u> 28 de maio de 2026.</p>  |
| <p><u>Local de Emissão:</u> São Paulo – SP</p>  |
| <p><u>Data de Vencimento:</u> 18 de maio de 2033, observadas a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório prevista neste Termo.</p>  |
| <p><u>Prazo:</u> Os CRI terão prazo de 2.547 (dois mil quinhentos e quarenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI.</p>   |
| <p><u>Garantias:</u> As Garantias descritas na Cláusula 10 deste Termo de Securitização, quais sejam: <b>(i)</b> a Alienação Fiduciária de Imóvel, <b>(ii)</b> a Coobrigação, <b>(iii)</b> a Fiança; e <b>(iv)</b> a Cessão Fiduciária.</p>                               |
| <p><u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u> Não.</p>  |
| <p><u>Subordinação:</u> Não.</p>  |
| <p><u>Correção por variação cambial:</u> Não.</p>   |
| <p><u>Coobrigação da Emissora:</u> Não há.</p>  |
| <p><u>Derivativos:</u> Não há.</p>  |
| <p><u>Classificação de Risco:</u> Os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão.</p>  |
| <p><u>Fatores de Risco:</u> Conforme Cláusula 17 deste Termo de Securitização.</p>  |

|  |
|--|
|  |
|--|

*CRI da 2ª Série*

|  |
|--|
| <u>Emissão</u> : 3ª.   |
| <u>Série</u> : 2ª.   |
| <u>Forma</u> : Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.  |
| <u>Quantidade de CRI</u> : 4.300 (quatro mil e trezentos).   |
| <u>Valor Total da Emissão</u> : R\$4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI.  |
| <u>Valor Nominal Unitário</u> : R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.  |
| <u>Atualização Monetária</u> : O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a liquidação integral dos CRI, conforme fórmula estabelecida abaixo.  |
| <u>Remuneração</u> : A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 10,0000% (dez por cento) ao ano, com base em um ano de base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, de acordo com a fórmula constante abaixo. |
| <u>Pagamento da Amortização de Principal</u> : A amortização dos CRI será realizada conforme percentuais indicados na tabela constante do Anexo I ao presente Termo, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.   |

|   |
|---|
| <p><u>Pagamento da Remuneração:</u> Conforme tabela constante do Anexo I ao presente Termo, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.</p>   |
| <p><u>Período de Carência:</u> Não serão devidos pagamentos de Amortização dos CRI durante o período de 6 (seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI, sem prejuízo do pagamento da Remuneração, que será devida durante todo o período.</p>   |
| <p><u>Local de Pagamentos:</u> Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Pagamento dos CRI, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI da na sede da Securitizadora.</p> |
| <p><u>Multa e Juros Moratórios:</u> Sem prejuízo da atualização monetária e da Remuneração, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.</p>  |
| <p><u>Regime Fiduciário:</u> Sim.</p>   |
| <p><u>Registro e Liquidação Financeira:</u> B3.</p>   |
| <p><u>Data de Emissão dos CRI:</u> 28 de maio de 2026.</p>  |
| <p><u>Local de Emissão:</u> São Paulo – SP</p>  |
| <p><u>Data de Vencimento:</u> 18 de maio de 2033, observadas a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório prevista neste Termo.</p>  |
| <p><u>Prazo:</u> Os CRI terão prazo de 2.547 (dois mil quinhentos e quarenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI.</p>   |

|  |
|--|
| <u>Garantias:</u> As Garantias descritas na Cláusula 10 deste Termo de Securitização, quais sejam: <b>(i)</b> a Alienação Fiduciária de Imóvel, <b>(ii)</b> a Coobrigação, <b>(iii)</b> a Fiança; e <b>(iv)</b> a Cessão Fiduciária. |
| <u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u> Não.  |
| <u>Subordinação:</u> Não.  |
| <u>Correção por variação cambial:</u> Não.   |
| <u>Coobrigação da Emissora:</u> Não há.  |
| <u>Derivativos:</u> Não há.  |
| <u>Classificação de Risco:</u> Os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão.                |
| <u>Fatores de Risco:</u> Conforme Cláusula 17 deste Termo de Securitização.  |

**3.1.2** Novas Séries: Fica desde já autorizada, sendo dispensada a aprovação prévia pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleias Especiais de Titulares de CRI a possibilidade de emissão de uma ou mais séries de CRI no âmbito da presente Emissão, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização, cujos termos e condições não poderão prejudicar os atuais Titulares de CRI, observado que, para fins de complementação do lastro: **(i)** os créditos imobiliários que serviram de lastro para emissão de novas séries deverão ser oriundos da locação de imóveis comerciais edificadas ou a serem edificadas no Imóvel, **(ii)** os créditos imobiliários deverão ser de titularidade e cedidos pela Cedente, ou parte relacionada, **(iii)** a emissão de novas séries não deve afetar negativamente o fluxo de pagamentos da Amortização de Principal dos CRI e da Remuneração dos CRI relativos às séries que já tenham sido emitidas, e **(iv)** a cessão dos créditos imobiliários, que poderão ser representados por cédulas de crédito imobiliário, deverá ser realizada nos termos de instrumento particular de contrato de cessão celebrado para essa finalidade.

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

**3.8. Registro de Titularidade e Liquidação Financeira:** Os CRI serão registrados em nome do titular no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, bem como este Termo de Securitização será registrado junto a B3, na qualidade de central depositária, para os fins do Art. 26, §1º da Lei 14.430, sendo realizado o registro de titularidade dos CRI aos Investidores Privados e para liquidação financeira dos eventos de pagamento dos CRI, sendo vedada a negociação secundária no ambiente da B3.

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

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

**4.1.1. Subscrição; Preço de Integralização dos CRI e Forma de Pagamento dos CRI:** Os CRI serão subscritos e integralizados no âmbito da Colocação Privada por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do Liquidante, **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma cumulativa *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, conforme previsto neste Termo (“Preço de Integralização dos CRI”). O Preço de Integralização dos CRI será pago em moeda corrente nacional, à vista no ato da subscrição ou a prazo, nos termos do Boletim de Subscrição.

**4.1.2.** Os CRI serão subscritos somente pelos Investidores Privados, sem qualquer esforço de distribuição pública a potenciais investidores não determinados.

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

**4.2.1. Destinação dos Recursos dos CRI:** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento do Valor da Cessão, observadas as deduções indicadas neste Termo e no Contrato de Cessão.

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

**5.1. Atualização Monetária dos CRI:**

**5.1.1. Atualização Monetária dos CRI:** O **(i)** Valor Nominal Unitário, ou seu saldo

devedor, conforme aplicável, dos CRI será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, até a integral liquidação dos CRI, pela variação positiva do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis*. Com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), segundo a fórmula abaixo (“Atualização Monetária dos CRI”):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais acumuladas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = número total de índices utilizados na atualização, sendo “n” um número inteiro.

k = número de ordem de NI<sub>k</sub>, variando de 1 (um) até “n”.

dup = número de Dias Úteis existentes entre: (i) a primeira Data de Integralização dos CRI e a Data de Aniversário, para a primeira atualização monetária; ou (ii) a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, para as demais atualizações monetárias, sendo “dup” um número inteiro; e.

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI (inclusive) e a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive), sendo “dut” um número inteiro. Para o primeiro período, deverá ser considerado dut = 21 (vinte e um) Dias Úteis.

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário dos CRI. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de outubro, será considerado como NI<sub>k</sub> o número índice do IPCA/IBGE para o mês de agosto e divulgação em setembro;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária dos CRI:

- 1) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dut}{12}}$$

- 2) O produtório final é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 3) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.
- 4) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
- 5) Considera-se “Data de Aniversário dos CRI” as datas indicadas na coluna ‘Datas de Pagamento’ da tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização.
- 6) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI consecutivas.
- 7) Se até a Data de Aniversário dos CRI o NI<sub>k</sub> não houver sido divulgado, deverá ser

utilizado em substituição a NI<sub>k</sub> na apuração do Fator “C” um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado” e “Projeção”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

NI<sub>kp</sub> = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento.

Projeção = variação percentual indicada pela ANBIMA referente ao penúltimo mês de atualização, isto é, caso o mês de apuração seja maio, será considerada a variação percentual indicada pela ANBIMA no mês de março, sendo certo que o cálculo do respectivo cálculo será realizado pela Emissora e informado à B3, conforme procedimentos e regulamentos adotados pela B3;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida qualquer compensação entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA e as projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

**5.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA:** No caso de indisponibilidade temporária do IPCA será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte dos Investidores de CRI quanto pela Securitizadora. No caso de indisponibilidade maior que 10 (dez) Dias Úteis, será aplicado, em sua substituição, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, por parte da Securitizadora quanto por parte dos Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

**5.2.1.** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 5

(cinco) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleias Especiais de Titulares de CRI para os fins de deliberar, de comum acordo com o Cedente, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, o qual deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época e deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI de cada Série (“Índice Substitutivo”).

**5.2.2.** Até a deliberação do Índice Substitutivo será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações relativas neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

**5.2.3.** Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, de que trata a Cláusula 5.2.1 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referidas assembleias não serão mais realizadas e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

**5.2.4.** Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo entre o Cedente, a Securitizadora e os Titulares de CRI, ou caso não sejam realizadas as Assembleias Especiais de Titulares de CRI em segunda convocação, será caracterizado um Evento de Recompra Compulsória Não-Automático. Em caso de deliberação ou declaração de Recompra Compulsória dos CRI de determinada Série, em decorrência desse evento, o índice IPCA a ser utilizado para cálculo da Atualização Monetária dos CRI, nessa situação será o último índice IPCA disponível.

### **5.3. Remuneração dos CRI:**

**5.3.1. Remuneração dos CRI:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a **(i)** 12,0000% (doze por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série; e/ou **(ii)** 10,0000% (dez por cento) ao ano para os CRI da 2ª Série, com base em um ano de base 252 (duzentos e

cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI”), calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Spread = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left( \frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{360}}$$

Onde:

Spread = **(i)** 12,0000 (doze inteiros) para os CRI da 1ª Série; e **(ii)** 10,0000 (dez inteiros) para os CRI da 2ª Série.

n = número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI e a primeira Data de Aniversário, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, para os demais períodos de capitalização, sendo “n” um número inteiro (“Período de Capitalização dos CRI”).

**5.4. Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Securitizadora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja

qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

## **CLÁUSULA 6. RECOMPRA COMPULSÓRIA NÃO-AUTOMÁTICA E MULTA INDENIZATÓRIA**

**6.1. Recompra Compulsória:** Nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão (sendo cada um considerado um “Evento de Recompra Compulsória Não-Automático”), a Securitizadora 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 dos CRI; e **(ii)** enviar notificação ao Cedente a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Recompra Compulsória Não-Automático e da decisão dos Titulares de CRI.

**6.1.1.** Caso, na Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 6.1 acima, os Titulares de CRI representando no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, 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 Securitizadora não deverá retroceder os Créditos Imobiliários à Cedente. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia de Titulares de CRI, a não manifestação dos Titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora deverá retroceder à Cedente a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva 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”).

**6.1.2.** Em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio, pela Securitizadora, 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, nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente deverá recomprar automática e compulsoriamente, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, vinculados aos CRI, pelo valor correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, 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 cada Série, de eventuais Despesas do Patrimônio Separado e encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, conforme seja aplicável, na Data da Recompra Compulsória (“Valor de Recompra Compulsória”), pagando à Securitizadora o valor equivalente para que esta proceda, prioritariamente, com a quitação da totalidade dos CRI mediante a realização do Resgate Antecipado Obrigatório. Diante da Recompra Compulsória, a Securitizadora, por sua vez, deverá transferir a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, vinculada aos CRI que tiver sido atingida pela Recompra Compulsória, ao Cedente, no estado em que se encontrarem.

**6.1.3.** Nos termos do Contrato de Cessão, caso a Cedente não realize a Recompra Compulsória na respectiva Data da Recompra Compulsória, sem prejuízo da execução das Garantias, incidirão os encargos moratórios previstos abaixo, incidentes a partir da respectiva Data da Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento.

**6.1.4.** 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 dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Cedente, observado o disposto nos itens acima.

**6.2. Multa Indenizatória:** Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente se comprometeu 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 Securitizadora 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 e/ou pela Locatária; 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 Securitizadora, nos termos acima e nos termos do Contrato de Cessão, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo atribuível à Cedente.

**6.2.1.** Nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Securitizadora 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.

**6.2.2.** Após o efetivo pagamento do Valor de Multa Indenizatória, a Cedente sub-rogar-se-á nos direitos da Securitizadora 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 Devedora em relação a tais Créditos Imobiliários, eventualmente existentes, sem prejuízo da obrigação da Securitizadora de firmar todos os instrumentos que se façam eventualmente necessários para formalização de referida sub-rogação, conforme solicitado pela Cedente.

**6.2.3.** Nos termos do Contrato de Cessão, 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 Securitizadora, 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 na Cláusula 6.5 abaixo, incidentes a partir da Data de Pagamento da Multa Indenizatória até a data de seu efetivo pagamento.

**6.2.4.** A totalidade dos valores decorrentes do Valor de Multa Indenizatória deverá ser obrigatoriamente utilizada pela Securitizadora conforme Ordem de Alocação de Pagamento, 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.

**6.2.5.** Nos termos do Contrato de Cessão, a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverá a eventual término antecipado do 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.

**6.3.** 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 obrigou-se nos termos do Contrato de Cessão, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, a pagar à Securitizadora 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.

**6.4.** Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória. Nos termos do Contrato de Cessão, na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, ou quaisquer outros valores devidos à Securitizadora, incidirão, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária e 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.

## **CLÁUSULA 7. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E DA MULTA INDENIZATÓRIA**

**7.1.** Resgate Antecipado Obrigatório: A Securitizadora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI vinculados ao presente 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 do pagamento 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. Nesse caso, a B3 deverá ser notificada pela Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Obrigatório com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência.

**7.1.1.** Os CRI serão resgatados antecipadamente pelo Valor de Recompra Compulsória ou, caso aplicável, pelo Valor Multa Indenizatória, ou, ainda, pelos valores recebidos nas

demais hipóteses que ensejam Resgate Antecipado Obrigatório previstas nos Documentos da Operação (“Valor de Resgate Antecipado Obrigatório”), independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, diante do evento em questão.

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

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

**7.1.4.** 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 respectiva CCI, vinculados aos CRI, no estado em que se encontrarem, que, nesta hipótese, os receberá automática e compulsoriamente, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável. 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 dos devedores 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.

**7.2.** Amortização Extraordinária Obrigatória: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária obrigatória dos CRI vinculados ao presente 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, calculada da seguinte forma:

$$AM_i = Ta_i \times VNA$$

Onde:

$AM_i$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$VNa = VNa = (Ta_i/100) ;$$

Ta<sub>i</sub> = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I.

**7.2.1.** Os CRI serão amortizados extraordinariamente pelo Valor Multa Indenizatória, apurado conforme o disposto no Contrato de Cessão, ou, ainda, pelos valores recebidos nas demais hipóteses que ensejam Amortização Extraordinária Obrigatória previstas nos Documentos da Operação (“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória”), independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, diante do evento em questão.

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

**7.2.3.** Os pagamentos a que se refere esta Cláusula serão efetuados de forma a alcançar todos os CRI proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento.

**7.2.4.** Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará à B3 uma nova tabela de pagamentos dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários, utilizados como lastro da Emissão.

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

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

**8.1.** A Securitizadora obriga-se a informar aos Titulares de CRI todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Securitizadora por meio de comunicação por escrito no mesmo dia da data em que a Securitizadora tenha ciência de sua ocorrência.

**8.2.** A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por ela, a qualquer tempo, aos Titulares de CRI.

### 8.3. Declarações da Securitizadora:

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras, com prazo de duração indeterminado;
- (ii) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- (iv) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias referentes à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (vi) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (vii) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, adquiridos destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado ao qual estão vinculados até a liquidação integral dos CRI;
- (viii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registradas e atualizadas na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;

- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos Documentos da Operação do qual é parte;
- (x) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (xi) fornecer ao Agente de Garantias todas as informações necessárias para o acompanhamento do preço unitário dos CRI, incluindo evolução do preço unitário, cronogramas de pagamentos, incluindo eventos previstos e realizados, bem como disponibilização de cópias dos Documentos da Operação. Sem prejuízo do exposto acima, a Securitizadora deverá apresentar complementações e esclarecimentos que eventualmente sejam requeridos pelo Agente de Garantias, desde que razoavelmente necessários para o exercício de suas respectivas competências.

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

- (i) atua em conformidade e se compromete a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Lei Anticorrupção;
- (ii) adota programas de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção;
- (iii) conhece e entende as disposições da Lei Anticorrupção, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Lei Anticorrupção, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com a legislação aplicável;
- (iv) seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito relacionados à Lei Anticorrupção; e

- (v) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação da Lei Anticorrupção.

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

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

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

**9.1. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários e das Garantias:** As atividades relacionadas à administração e à cobrança da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, e ao

controle das Garantias oferecidas serão de responsabilidade da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, sendo de sua atribuição:

- (i) acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários, de acordo com o Contrato de Cessão, e conforme informações a serem disponibilizadas pela Cedente, conforme o caso;
- (ii) emitir o termo de liberação das Garantias quando encerrados os compromissos contratuais, cumpridas as Obrigações Garantidas, conforme os prazos previstos nos contratos das Garantias;
- (iii) receber os pagamentos dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Locatária na Conta Centralizadora;
- (iv) administrar os recursos que transitarão na Conta Centralizadora, verificando sua suficiência e observância das condições definidas nos Documentos da Operação;
- (v) fazer todos os cálculos mensalmente relativos ao Ajuste do Valor da Cessão dos CRI, conforme termos e prazos previstos acima, 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 e conforme aplicável, celebrar, na qualidade de parte ou representante, ou providenciar a celebração pela Cedente e pelas demais partes, conforme aplicável, de aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Cessão, 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; e

- (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.

**9.1.1.** Sem prejuízo da responsabilidade que lhe é atribuída nos termos da Cláusula 9.1 acima, a Securitizadora 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

## **9.2. Pagamentos dos Créditos Imobiliários:**

**9.2.1.** Pagamentos dos Créditos Imobiliários feitos pela Locatária: Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes do Contrato de Cessão e efetuado o pagamento do Valor da Cessão, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Locatária deverão ser diretamente creditados na Conta Escrow e transferidos para a Conta Centralizadora, conforme instrução enviada a Locatária na forma da notificação a ser encaminhada na forma do Contrato de Cessão, 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 no Contrato de Cessão. A movimentação da Conta Escrow e da Conta Centralizadora deverão ser realizadas pela Securitizadora de acordo com o estabelecido no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA 10. GARANTIAS**

**10.1.** Foram ou serão constituídas, conforme aplicável, diretamente em favor da Securitizadora, as seguintes Garantias, nos termos dos Documentos da Operação: **(i)** a Alienação Fiduciária de Imóvel, **(ii)** a Coobrigação; **(iii)** a Fiança; e **(iv)** a Cessão Fiduciária.

**10.2.** As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, até o limite do valor devido, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias

independentemente de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

**10.3.** O Agente de Garantias foi nomeado pela Securitizadora para fins de acompanhamento da evolução dos CRI, incluindo o acompanhamento da liquidação dos eventos de pagamento previstos neste Termo de Securitização, o acompanhamento do cálculo do preço unitário dos CRI, da suficiência e eficácia das Garantias, durante todo o prazo dos CRI.

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

**11.1. Regime Fiduciário:** Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, desta Cláusula 11.1 e conforme declaração constante no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, a Emissora institui, pelo presente Termo de Securitização, o regime fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a CCI, bem como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, e **(ii)** os bens e direitos que são objeto das Garantias. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e registrado na B3, pela Emissora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

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

- (i)** integram o patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora em hipótese alguma;
- (ii)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI a que estão afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou preenchidas as condições de liberação parcial, quando aplicáveis, conforme este Termo de Securitização;
- (iii)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados

os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;

- (iv) não respondem perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão vinculados.

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

**11.1.1.2.** A Securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do Patrimônio Separado, poderá promover a sua recomposição, mediante aprovação pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, e, na sequência, com a formalização do aditamento ao Termo de Securitização, no qual serão incluídos outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60.

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

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

**11.2.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos:** No âmbito da Emissão, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item precedente (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (i) pagamento das Despesas da Operação de Securitização, incluindo provisionamento de

despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, exclusivamente decorrentes desta Operação de Securitização, conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

- (ii) Encargos Moratórios dos CRI;
- (iii) pagamento da Remuneração dos CRI
- (iv) pagamento da Amortização de Principal dos CRI; e
- (v) o excedente após realização do item (i) a (iv) acima, será liberado em favor da Cedente em sua Conta de Livre Movimentação.

**11.3.** Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas do Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, tais Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado ou pela Cedente, nessa ordem, e, na falta de recursos do Patrimônio Separado, e caso, em última instância, a Cedente não arque com o pagamento de tais Despesas, estas serão consideradas Despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI, sendo que, para tanto, deverá ser realizada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a realização de aporte de recursos, por parte dos Titulares dos CRI, para fazer frente a tais Despesas do Patrimônio Separado (“Obrigações de Aporte”), ficando ressalvado o direito de posterior ressarcimento pelo Cedente.

**11.3.1.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente às obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

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

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI que não estejam compreendidas na descrição de Despesas deste Termo;

- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

## **CLÁUSULA 12. AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

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

- (i) insolvência da Emissora, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;
- (v) não pagamento, pela Securitizadora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;

- (vi) falta de cumprimento, pela Securitizadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que for notificada pela Securitizadora acerca do referido descumprimento;
- (vii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, e desde que com a concordância da Emissora.

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

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

**13.2.** Liquidação do Patrimônio Separado: Diante da ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado previstos nos itens (i) a (iv) da Cláusula 13.1 acima, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira e de 8 (oito) dias contados da data de sua segunda convocação, conforme §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, observados os procedimentos de convocação previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização e no art. 26 da Resolução CVM 60.

**13.2.1.** A Assembleia Especial mencionada a Cláusula 13.2 acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos Titulares de CRI presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado

não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

**13.2.2.** Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração extraordinária e transitória do Patrimônio Separado por outra securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração que será devida. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado. Nas hipóteses previstas nos itens (i) a (iv) da Cláusula 13.1, será assegurada a liquidação dos CRI aos investidores dissidentes que assim o solicitarem, mediante utilização dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, ou, caso não haja recursos disponíveis, mediante dação em pagamento aos Titulares de CRI dos créditos imobiliários integrantes do Patrimônio Separado.

**13.2.3.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada nos termos do deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, mediante transferência, dos créditos, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, por meio de qualquer das hipóteses previstas no artigo 25, inciso IV, da Resolução CVM 60 deliberada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**13.2.4.** Na hipótese de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado que enseje a substituição da Emissora, caberá à referida nova securitizadora **(i)** administrar os créditos, bens e direitos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos, bens e direitos do Patrimônio Separado, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos, bens e direitos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada um, o que implicará a transferência de todos os direitos que lhe são inerentes.

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

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

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

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

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

**13.3.** Insuficiência dos bens do Patrimônio Separado: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de quebra da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora convocar a Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no artigo 30 da Lei 14.430.

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

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

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

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

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

- (i)** as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii)** alterações neste Termo de Securitização, exceto nas hipóteses já expressamente autorizadas nos Documentos da Operação;
- (iii)** destituição ou alteração da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv)** qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive, **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI, **(b)** a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora;
- (v)** alteração na remuneração dos prestadores de serviço, conforme identificados neste

Termo de Securitização;

- (vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e
- (vii) alteração da Remuneração dos CRI d; e
- (viii) emissão de uma ou mais novas séries de CRI no âmbito da presente Emissão, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização, cujos termos e condições deverão ser deliberados pelo Titulares de CRI, devendo ser observado, no mínimo, o quanto previsto na Cláusula 3.1.2 deste Termo.

**14.3. Convocação.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI da em Circulação, conforme o caso, mediante divulgação de edital realizada na forma da Cláusula 14.3.1, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

**14.3.1.** Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais de Titulares de CRI, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

**14.3.3.** Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a referida Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar

os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

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

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

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

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

**14.4. Meio de Realização da Assembleia Especial.** Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial pode ser realizada, conforme procedimentos adotados pela Emissora e indicados aos Titulares dos CRI, de modo: **(i)** exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

- 14.4.1.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para garantir a identificação do Titular de CRI.
- 14.4.2.** Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou, desde que implementada, por meio eletrônico, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- 14.5. Local.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI venha a ser realizada fisicamente, a Emissora repassará o custo da locação do espaço para realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI à Cedente.
- 14.6. Legislação aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 81, na Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações
- 14.7. Voto:** Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais.
- 14.7.1.** Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os investidores detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.
- 14.7.2.** Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, são impedidos de votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** os prestadores de serviços dos CRI, inclusive a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços, inclusive da Emissora, **(iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviços dos CRI, seus sócios, diretores e funcionários, e **(iv)** qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria de deliberação. As redações acima expostas não se aplicam quando **(a)** todos os Titulares de CRI forem categorizados em uma ou mais das situações expostas nos incisos acima, e **(b)** se houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.
- 14.8. Instalação.** Exceto conforme disposto na Cláusula 13.2.1 acima, a Assembleia Especial de

Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

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

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

- (i) a **não** realização da Recompra Compulsória, com o conseqüente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, cuja não realização dependerá de aprovação **(a)** em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em relação aos CRI em Circulação, e **(b)** em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos CRI em Circulação dos Titulares de CRI que estejam presentes;
- (ii) a renúncia de direitos ou perdão temporário, cuja aprovação dependerá de aprovação de, no mínimo, **(a)** em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, e **(b)** em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos CRI em Circulação dos Titulares de CRI que estejam presentes, desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) as deliberações em Assembleias Especiais que versem sobre a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dependerão do voto favorável de Titulares de CRI representante 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, ressalvado que as deliberações em Assembleias Especiais que versem sobre a administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência dos ativos que o

compõem, dependerão do voto favorável de Titulares de CRI representando a maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação;

- (iv) as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem **(a)** na alteração da Remuneração dos CRI, da Amortização de Principal dos CRI, das Datas de Pagamento dos CRI; **(b)** na alteração da Data de Vencimentos dos CRI; **(c)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias da Emissão, **(d)** na alteração dos Eventos de Recompra Compulsória, dos Eventos de Multa Indenizatória, bem como das características do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, e **(e)** em alterações desta Cláusula 14.10, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação a qual se refere a alteração em questão;
- (v) a emissão de uma ou mais novas séries de CRI no âmbito da presente Emissão, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação.

**14.10.1.** Nos termos do artigo 25, §2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

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

**14.10.2.1.** Apenas para fins de clareza e em linha com as demais disposições deste Termo de Securitização, não poderão votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i)** a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas;
- (ii)** os prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, bem como **(iii)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

**14.10.3.** Não se aplicam as vedações previstas na Cláusula 14.10.2 quando **(i)** os únicos

Titulares de CRI forem as pessoas nela mencionadas; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

**14.11.** Adicionalmente, as Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo certo, todavia, que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Titulares de CRI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da 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 no Contrato de Cessão ou neste Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e **(v)** de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

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

**14.13.** Consulta formal: Desde que disponibilizada a opção e mecanismos pela Emissora, as deliberações da Assembleia Especial poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal aos Titulares de CRI, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (via e-mail), sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos da Resolução CVM 60.

**14.14.** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se

conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade.

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

**14.16.** Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI deverão ser encaminhadas à CVM nos termos da Resolução CVM 60 e demais normas aplicáveis, acompanhada das eventuais declarações de voto, dissidência ou protesto, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleias de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso. Nesta hipótese os custos com a publicação das atas em jornais de grande circulação serão arcados pelo respectivo Patrimônio Separado.

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

## **CLÁUSULA 15. DESPESAS DA EMISSÃO E FUNDO DE DESPESAS**

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

**15.1.1.** Caso solicitado pela Cedente, a Emissora 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, em prazo não inferior à mensal, 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.

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

pagamento das Despesas do respectivo Patrimônio Separado, ou **(ii)** da execução ou não das Garantias.

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

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

**15.1.5.** Caso a Emissão venha a ser objeto de reestruturação, será devida adicionalmente à Emissora remuneração no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem de trabalho efetivamente dedicada, incluindo, mas não se limitando a: (i) participação em reuniões formais, assembleias ou conferências telefônicas, inclusive para discussão e aprovação de aditamentos aos documentos da operação; e (ii) implementação das deliberações tomadas nesses eventos, incluindo a elaboração e celebração dos respectivos aditamentos. Para fins desta cláusula, consideram-se eventos de reestruturação aqueles relacionados à alteração de: (i) documentos da operação; (ii) prazos, datas, inclusão de séries, forma de pagamento ou remuneração, Data de Vencimento, fluxos, períodos de carência ou índices financeiros, se aplicável; (iii) condições relacionadas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (iv) prazo da Emissão.

**15.1.6.** Na hipótese de criação de séries adicionais no âmbito da Emissão, será devida à Emissora remuneração adicional no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais por série adicional criada, a título de despesas de implantação e controle sistêmico, a ser paga com recursos do Patrimônio Separado.

**15.2.** Fundo de Despesas. 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.

**15.3.** Investimentos Permitidos: Os recursos do Patrimônio Separado, bem como os demais recursos disponíveis na Conta Centralizadora e na Conta Vinculada, poderão ser aplicados pela Securitizadora em (i) títulos públicos; (ii) títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e/ou (iii) fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária e de baixo risco (“Aplicações Permitidas” ou “Investimentos Permitidos”). A Emissora 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 16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

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

### **16.2.** Imposto de Renda:

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

**16.2.2.** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora

de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

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

**16.3.1.** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

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

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

**16.4.2.** Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional

de 10% (dez por cento); A alíquota de CSLL aplicável a essas entidades desde 1º de janeiro de 2019 era, em regra, de 15%. Os bancos de qualquer espécie estavam sujeitos à CSLL à alíquota de 20% desde 1º de março 2020, com base na Emenda Constitucional nº 103/2019. A Lei nº 14.183, publicada em 15 de julho de 2021, alterou as alíquotas aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (i) 20% até 31 de dezembro de 2021 e 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (ii) 25% até 31 de dezembro de 2021 e 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Finalmente, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

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

## **16.5.** Pessoas Físicas:

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

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

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

pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

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

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

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

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

**16.7.4.** Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou

cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.

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

**16.8.1. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio:** Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

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

## **CLÁUSULA 17. FATORES DE RISCO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 15 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

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

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

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

estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em assembleia especial pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

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

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

mobiliários, incluindo a Emissão, afetando igualmente os resultados da Emissora e, conseqüentemente, os titulares dos valores mobiliários de sua emissão, como os Titulares de CRI.

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

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430, o patrimônio próprio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI e, conseqüentemente, não haverá recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

#### **17.4.8. Riscos do Regime Fiduciário**

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

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

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

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

#### **17.4.9. Outros Riscos**

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

#### **17.4.21. Ausência de diligência legal**

A Cedente, o Imóvel, o Galpão, o Contrato de Locação, bem como a Locatária e os Garantidores não foram objeto de auditoria jurídica independente, realizada por assessor legal, de modo que as bases jurídicas que compõem o lastro dos CRI não foram realizados por profissionais independentes, assim como as informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Colocação Privada e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora, a Cedente, o Imóvel, o Galpão, o Contrato de Locação, bem como a Locatária e os Garantidores, o que afeta negativamente a capacidade dos Investidores Privados avaliarem o risco de seu investimento.

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

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

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

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

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

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

#### **17.6.2. Risco de crédito**

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

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

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

#### **17.6.4. A inadimplência dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e/ou do Ajuste do Valor da Cessão, do Valor da Recompra Compulsória, do Valor de Multa Indenizatória, conforme aplicável pelo Cedente, podem afetar adversamente os CRI**

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como pelo Cedente, na hipótese em que seja devido o Ajuste do Valor da Cessão, ou, ainda,

o Valor da Recompra Compulsória, o Valor de Multa Indenizatória, conforme aplicável. Ao longo do prazo dos CRI, a Devedora e/ou o Cedente podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o aumento da inflação, a queda nas vendas do varejo, situações de instabilidade política, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou dos valores que sejam devidos pelo Cedente, conforme aplicável, o que, conseqüentemente, aumenta o risco de não pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, conta com as Garantias, que, no entanto, na data de assinatura do Termo de Securitização, não oferecem cobertura integral das Obrigações Garantias. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e, diante de determinados eventos, de valores devidos pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pelo Cedente, conforme aplicável, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

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

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

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

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

extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

#### **17.6.6. Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários**

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação. Problemas na origemação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Os Documentos da Operação e o Contrato de Locação poderão ser assinados: **(i)** fisicamente; **(ii)** através de sistema de assinatura digital, por meio da utilização de **(a)** processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(b)** 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. A validade da formalização dos Documentos da Operação e do Contrato de Locação por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação ou o Contrato de Locação será aceito como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário.

#### **17.6.7. Risco decorrente da notificação da Locatária através de boleto ou outro documento com instruções de cobrança**

As notificações a Devedora sobre a cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora serão realizadas via boleto bancário, as quais serão realizadas banco emissor dos boletos por meio da emissão de boleto de cobrança, referente a próxima data de vencimento dos aluguéis. As notificações enviadas à Locatária, serão enviadas sem o emprego de Aviso de Recebimento, não havendo como confirmar a efetiva notificação da Devedora sobre a cessão dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente o fluxo de recebimento dos CRI e ocasionar possíveis perdas financeiras para os Titulares de CRI.

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

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

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias por parte da Emissora, ou dos prestadores de serviços contratados para auxiliá-los, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários e execução das Garantias também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

#### **17.6.9. Verificação da Capacidade da Locatária, do Cedente e dos Garantidores de honrar com suas obrigações**

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Locatária, da Cedente ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pela Cedente e/ou pelos Garantidores poderá comprometer a capacidade de qualquer deles de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade de qualquer deles de cumprir as demais obrigações previstas no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não se limitando, as obrigações decorrentes das Garantias.

#### **17.6.10. Ausência de Coobrigação da Securitizadora**

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

#### **17.6.11. Risco de Desapropriação do Imóvel**

O Galpão objeto do Contrato de Locação poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

#### **17.6.12. Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Locação, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

#### **17.6.13. Risco de Questionamentos Judiciais do Contrato de Locação**

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

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

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

#### **17.6.15. Risco de Questionamentos do Contrato de Locação pela Locatária**

Não há como garantir que a Locatária não questione as disposições do Contrato de Locação, tais como a previsão de pagamento de eventuais indenizações por rescisão e índices de reajuste. Não há garantia de que eventual questionamento judicial não gere o cancelamento das obrigações de pagamento pela Devedora. Caso isso ocorra, a Emissora pode não receber recursos suficientes para pagamento das obrigações constantes desse Termo de Securitização, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares de CRI

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

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

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

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico. Neste momento, ainda é incerto quais e se haverá impactos futuros da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento ou a ocorrência de uma nova pandemia com características semelhantes à do COVID-19 poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, bem como na capacidade da Devedora e da Cedente cumprirem com suas obrigações, nos termos do Contrato de Locação e, consequentemente no fluxo dos Créditos Imobiliários.

**17.6.18. Os Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação estão sujeitos a condições suspensivas**

O Contrato de Locação estabelece determinadas condições que devem ser integralmente atendidas pela Cedente para que os Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação sejam legitimamente e integralmente devidos. Desta forma, caso a Cedente descumpra, parcial ou integralmente, as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação, a locatária não será obrigada a aceitar o Galpão e, consequentemente, não será obrigada a realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação. Caso esta hipótese se materialize, a Cedente deverá realizar o pagamento da Multa Indenizatória e/ou Recompra de Créditos Imobiliários, mas ainda assim a Emissora poderá não dispor de recursos suficientes destes Créditos Imobiliários o que causará descasamento entre o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários previstos no Contrato de Cessão e o pagamento dos CRI em favor dos Titulares dos CRI, causando

prejuízos que poderão ocasionar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo da execução das Garantias constituídas em favor do Patrimônio Separado.

## **17.7. Fatores de Risco Relacionados aos CRI**

### **17.7.1. Riscos Financeiros**

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

### **17.7.2. Riscos relacionados ao descasamento dos índices de reajuste previstos no Contrato de Locação e a Remuneração dos CRI**

No âmbito do Contrato de Locação, os Créditos Imobiliários a serem pagos pela Devedora serão reajustados no período pela variação positiva acumulada do IGP-M, do IPCA ou de qualquer outro índice que tenha sido estabelecido entre a Cedente. Os CRI por sua vez contam com atualização monetária pelo IPCA e remuneração com base em taxa pré-fixada. Se houver descasamento entre os índices de correção, os Créditos Imobiliários podem ser insuficientes para pagar a Remuneração e Amortização dos CRI.

Sendo assim, em cada Data de Pagamento dos CRI, caso o valor dos Créditos Imobiliários recebidos pela Emissora seja menor do que o valor devido no âmbito dos CRI, a Cedente deverá pagar à Emissora a diferença entre o valor da parcela devida no âmbito dos CRI e o valor dos Créditos Imobiliários recebidos à título de Ajuste do Valor da Cessão. Caso o Cedente não faça esse pagamento, a rentabilidade final dos Titulares de CRI poderá ser afetada.

Além disso, não obstante as medidas e os mecanismos adotados nos Documentos da Operação nesse sentido, a eventual insuficiência direta dos Créditos Imobiliários em razão do descasamento acima mencionado poderá gerar questionamentos e sanções pelos órgãos competentes.

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

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; **(ii)** do Ajuste do Valor da Cessão, da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, quando aplicável; **(iii)** da eventual

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

#### **17.7.4. Risco de Inadimplemento do compromisso de Recompra Compulsória e/ou Multa Indenizatória**

Caso, por qualquer motivo, o Cedente deixe de efetuar o pagamento do Ajuste do Valor da Cessão, do Valor de Recompra Compulsória e/ou do Valor de Multa Indenizatória dos Créditos Imobiliários em caso de ocorrência dos respectivos eventos, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI poderá ser negativamente afetada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **17.7.9. Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão de Evento de Recompra Compulsória Não-Automático ou Evento de Multa Indenizatória**

Nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, determinados eventos podem ensejar a Recompra Compulsória ou a Multa Indenizatória, observados os procedimentos aplicáveis. Os valores recebidos a título de Valor de Recompra Compulsória ou Valor de Multa Indenizatória serão utilizados na Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Titulares de CRI

Na ocorrência de qualquer hipótese que incorra em Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser

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

#### **17.7.10. Impossibilidade de negociação em Mercado Secundário**

Considerando que os CRI são objeto de Colocação Privada, os CRI não poderão ser negociados em mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para realizar a venda privada dos CRI, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares de CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

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

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

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

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

Especial de Investidores de CRI poderá ser afetada negativamente em razão de eventual pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

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

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

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

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

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

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

Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos

tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que o Cedente não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

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

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

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

#### **17.7.16. Risco de Fungibilidade**

Caso os Créditos Imobiliários não sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, a Cedente estará obrigada a transferir quaisquer recursos recebidos em outras contas para a Conta Centralizadora, sendo que qualquer falha ou atraso por parte do Cedente em efetuar essa transferência poderá prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, para o respectivo Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Não há garantia de que a Cedente repassará tais recursos para a Conta Centralizadora, situação em que os Titulares de CRI poderão sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para reaver tais recursos.

#### **17.7.17. Risco de Estrutura**

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

#### **17.7.18. Riscos da guarda dos Documentos Comprobatórios**

A guarda das vias físicas e/ou digitais (conforme aplicável) do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão da CCI, da CCI e do Contrato de Locação, será realizada pela Instituição Custodiante. Não é possível assegurar que a Emissora obterá tempestivamente referidos documentos para eventual instrução processual ou para sua utilização em procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários. Eventuais dificuldades na comprovação da existência, da validade e da eficácia dos Créditos Imobiliários ou da inexistência de vícios ou defeitos eventualmente alegados pela Devedora poderá trazer problemas na cobrança e recuperação dos valores inadimplidos e acarretar perdas para os Titulares de CRI.

#### **17.7.19. Riscos decorrentes da concentração do risco de crédito superior a 20% (vinte por cento) em determinado Devedor de Créditos Imobiliários**

No âmbito da Emissão, os Créditos Imobiliários devidos pela Locatária, nos termos do Contrato de Locação, representam percentual superior a 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, de modo que os pagamentos dos CRI poderão ser afetados em caso de inadimplemento deste

Devedor específico.

## **17.8. Riscos Relacionados às Garantias**

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

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

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantidas, a Emissora poderá executar as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, até o limite do valor devido, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

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

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

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

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

## **17.9. Riscos Operacionais**

### **17.9.1. Troca de Informações Eletrônicas**

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

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

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

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

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

## **17.10. Riscos jurídicos**

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

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

## **17.11. Demais Riscos**

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Securitizadora, da Cedente e da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas

nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, epidemias e pandemias, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## **CLÁUSULA 18. PUBLICIDADE**

**18.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

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

**19.1.** Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados, pela Emissora, junto à B3, na qualidade de entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, §1º da Lei 14.430, adicionalmente serão custodiados pela Instituição Custodiante na forma do artigo 33, inciso I, e 34 da Resolução CVM 60.

**19.2.** O Termo de Securitização, juntamente com a Escritura de Emissão de CCI e a CCI, e seus eventuais aditamentos, serão entregues para Instituição Custodiante, para fins de custódia. Adicionalmente, o presente Termo de Securitização será registrado, pela Emissora, na B3, para fins de instituição do regime fiduciário, nos termos do artigo 26, §1º da Lei 14.430. A Instituição Custodiante realizará a custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão dos CRI, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60 e do artigo 18, parágrafo quarto da Lei 10.931. Tão logo referidos documentos sejam entregues à Instituição Custodiante para fins de registro e custódia, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo X a este Termo.

**19.2.1.** A custódia da Escritura de Emissão de CCI e da CCI, e seus eventuais aditamentos, do Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, cópias simples digitalizadas ou eletrônicas, do Contrato de Locação, e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante.

**19.3.** Em atendimento ao artigo 24 da Resolução CVM 160, é apresentada, no Anexo VI do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora para atestar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**19.4.** Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo VI do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

## **CLÁUSULA 20. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

**20.3. Sucessão:** O presente Termo de Securitização é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

**20.4. Indenização:** Em circunstância alguma, a Emissora 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.

**20.5. Título Executivo Extrajudicial:** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 e seguintes do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**20.6. Novação:** O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte,

não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

**20.7. Aditamentos:** O presente Termo de Securitização 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.

**20.7.1.** Adicionalmente, as Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sendo certo, todavia, que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente das hipóteses previstas na Cláusula 14.11 deste Termo.

**20.8. Assinatura Digital:** As Partes 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, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

## **CLÁUSULA 21. COMUNICAÇÕES**

**21.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Securitizadora:

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

Rua Dr. Marcos Penteadado de Ulhoa Rodrigues, 939, 8º andar, Edifício Jacarandá, CEP 06460-040, Barueri, SP

At.: Henrique Carvalho

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

**21.1.1.** As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas

entregues **(a)** quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; e **(b)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). 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.

**21.1.2.** As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

## **CLÁUSULA 22. FORO**

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

**22.2.** 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 Termo, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

São Paulo, 26 de maio de 2026.

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

*Este anexo é parte integrante 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.*

## ANEXO I

### DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI

| Cronograma de Pagamentos CRI |                   |         |             |                  |
|------------------------------|-------------------|---------|-------------|------------------|
| N                            | Data de Pagamento | Tai     | Paga Juros? | Incorpora Juros? |
| 1                            | 18/06/2026        | 0,0000% | SIM         | NÃO              |
| 2                            | 20/07/2026        | 0,0000% | SIM         | NÃO              |
| 3                            | 18/08/2026        | 0,0000% | SIM         | NÃO              |
| 4                            | 18/09/2026        | 0,0000% | SIM         | NÃO              |
| 5                            | 19/10/2026        | 0,0000% | SIM         | NÃO              |
| 6                            | 18/11/2026        | 0,0000% | SIM         | NÃO              |
| 7                            | 18/12/2026        | 0,6791% | SIM         | NÃO              |
| 8                            | 18/01/2027        | 0,6937% | SIM         | NÃO              |
| 9                            | 18/02/2027        | 0,7086% | SIM         | NÃO              |
| 10                           | 18/03/2027        | 0,7240% | SIM         | NÃO              |
| 11                           | 19/04/2027        | 0,7399% | SIM         | NÃO              |
| 12                           | 18/05/2027        | 0,7562% | SIM         | NÃO              |
| 13                           | 18/06/2027        | 0,7731% | SIM         | NÃO              |
| 14                           | 19/07/2027        | 0,7905% | SIM         | NÃO              |
| 15                           | 18/08/2027        | 0,8084% | SIM         | NÃO              |
| 16                           | 20/09/2027        | 0,8269% | SIM         | NÃO              |
| 17                           | 18/10/2027        | 0,8460% | SIM         | NÃO              |
| 18                           | 18/11/2027        | 0,8658% | SIM         | NÃO              |
| 19                           | 20/12/2027        | 0,8862% | SIM         | NÃO              |
| 20                           | 18/01/2028        | 0,9073% | SIM         | NÃO              |
| 21                           | 18/02/2028        | 0,9291% | SIM         | NÃO              |
| 22                           | 20/03/2028        | 0,9516% | SIM         | NÃO              |
| 23                           | 18/04/2028        | 0,9750% | SIM         | NÃO              |
| 24                           | 18/05/2028        | 0,9992% | SIM         | NÃO              |
| 25                           | 19/06/2028        | 1,0243% | SIM         | NÃO              |
| 26                           | 18/07/2028        | 1,0503% | SIM         | NÃO              |
| 27                           | 18/08/2028        | 1,0772% | SIM         | NÃO              |
| 28                           | 18/09/2028        | 1,1052% | SIM         | NÃO              |
| 29                           | 18/10/2028        | 1,1343% | SIM         | NÃO              |
| 30                           | 21/11/2028        | 1,1644% | SIM         | NÃO              |
| 31                           | 18/12/2028        | 1,1958% | SIM         | NÃO              |
| 32                           | 18/01/2029        | 1,2285% | SIM         | NÃO              |
| 33                           | 19/02/2029        | 1,2625% | SIM         | NÃO              |
| 34                           | 19/03/2029        | 1,2979% | SIM         | NÃO              |

|    |            |          |     |     |
|----|------------|----------|-----|-----|
| 35 | 18/04/2029 | 1,3348%  | SIM | NÃO |
| 36 | 18/05/2029 | 1,3734%  | SIM | NÃO |
| 37 | 18/06/2029 | 1,4136%  | SIM | NÃO |
| 38 | 18/07/2029 | 1,4556%  | SIM | NÃO |
| 39 | 20/08/2029 | 1,4996%  | SIM | NÃO |
| 40 | 18/09/2029 | 1,5456%  | SIM | NÃO |
| 41 | 18/10/2029 | 1,5939%  | SIM | NÃO |
| 42 | 19/11/2029 | 1,6444%  | SIM | NÃO |
| 43 | 18/12/2029 | 1,6975%  | SIM | NÃO |
| 44 | 18/01/2030 | 1,7533%  | SIM | NÃO |
| 45 | 18/02/2030 | 1,8121%  | SIM | NÃO |
| 46 | 18/03/2030 | 1,8739%  | SIM | NÃO |
| 47 | 18/04/2030 | 1,9392%  | SIM | NÃO |
| 48 | 20/05/2030 | 2,0081%  | SIM | NÃO |
| 49 | 18/06/2030 | 2,0810%  | SIM | NÃO |
| 50 | 18/07/2030 | 2,1582%  | SIM | NÃO |
| 51 | 19/08/2030 | 2,2401%  | SIM | NÃO |
| 52 | 18/09/2030 | 2,3271%  | SIM | NÃO |
| 53 | 18/10/2030 | 2,4197%  | SIM | NÃO |
| 54 | 18/11/2030 | 2,5184%  | SIM | NÃO |
| 55 | 18/12/2030 | 2,6239%  | SIM | NÃO |
| 56 | 20/01/2031 | 2,7369%  | SIM | NÃO |
| 57 | 18/02/2031 | 2,8581%  | SIM | NÃO |
| 58 | 18/03/2031 | 2,9885%  | SIM | NÃO |
| 59 | 18/04/2031 | 3,1292%  | SIM | NÃO |
| 60 | 19/05/2031 | 3,2813%  | SIM | NÃO |
| 61 | 18/06/2031 | 3,4464%  | SIM | NÃO |
| 62 | 18/07/2031 | 3,6260%  | SIM | NÃO |
| 63 | 18/08/2031 | 3,8223%  | SIM | NÃO |
| 64 | 18/09/2031 | 4,0374%  | SIM | NÃO |
| 65 | 20/10/2031 | 4,2744%  | SIM | NÃO |
| 66 | 18/11/2031 | 4,5367%  | SIM | NÃO |
| 67 | 18/12/2031 | 4,8284%  | SIM | NÃO |
| 68 | 19/01/2032 | 5,1548%  | SIM | NÃO |
| 69 | 18/02/2032 | 5,5224%  | SIM | NÃO |
| 70 | 18/03/2032 | 5,9393%  | SIM | NÃO |
| 71 | 19/04/2032 | 6,4163%  | SIM | NÃO |
| 72 | 18/05/2032 | 6,9671%  | SIM | NÃO |
| 73 | 18/06/2032 | 7,6102%  | SIM | NÃO |
| 74 | 19/07/2032 | 8,3709%  | SIM | NÃO |
| 75 | 18/08/2032 | 9,2842%  | SIM | NÃO |
| 76 | 20/09/2032 | 10,4013% | SIM | NÃO |
| 77 | 18/10/2032 | 11,7984% | SIM | NÃO |
| 78 | 18/11/2032 | 13,5956% | SIM | NÃO |
| 79 | 20/12/2032 | 15,9930% | SIM | NÃO |

|    |            |           |     |     |
|----|------------|-----------|-----|-----|
| 80 | 18/01/2033 | 19,3506%  | SIM | NÃO |
| 81 | 18/02/2033 | 24,3887%  | SIM | NÃO |
| 82 | 18/03/2033 | 32,7877%  | SIM | NÃO |
| 83 | 18/04/2033 | 49,5891%  | SIM | NÃO |
| 84 | 18/05/2033 | 100,0000% | SIM | NÃO |

*Este anexo é parte integrante 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.*

## ANEXO II

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

|  |            |               |        |                    |          |
|--|------------|---------------|--------|--------------------|----------|
| <b>SÉRIE</b>   | 1          | <b>NÚMERO</b> | 001    | <b>TIPO DE CCI</b> | Integral |
| <b>LOCAL DE EMISSÃO:</b>   |            |               |        | São Paulo - SP     |          |
| <b>1. EMISSORA</b>   |            |               |        |                    |          |
| RAZÃO SOCIAL: <b>GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.</b>                   |            |               |        |                    |          |
| CNPJ: 47.234.090/0001-49   |            |               |        |                    |          |
| ENDEREÇO: Rodovia Contorno Sul de Garuva Sidney Pensky, nº 2204, Anexo B, Palmital |            |               |        |                    |          |
| <b>CEP</b>   | 89.248-000 | <b>CIDADE</b> | Garuva | <b>UF</b>          | SC       |

|  |            |               |           |           |    |
|--|------------|---------------|-----------|-----------|----|
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>  |            |               |           |           |    |
| RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>  |            |               |           |           |    |
| CNPJ: 36.113.876/0004-34   |            |               |           |           |    |
| ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin |            |               |           |           |    |
| <b>CEP</b>   | 04.578-910 | <b>CIDADE</b> | São Paulo | <b>UF</b> | SP |

|   |            |               |                |           |    |
|---|------------|---------------|----------------|-----------|----|
| <b>3. DEVEDOR</b>   |            |               |                |           |    |
| RAZÃO SOCIAL: <b>NLMK SOUTH AMERICA COMERCIO DE ACO LTDA.</b> |            |               |                |           |    |
| CNPJ: 20.041.743/0001-17                                      |            |               |                |           |    |
| ENDEREÇO: Rua Plutão, nº 111, Sala 401 e 402, Santa Lucia     |            |               |                |           |    |
| <b>CEP</b>  | 30.360-450 | <b>CIDADE</b> | Belo Horizonte | <b>UF</b> | MG |

**4. TÍTULO**

*Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Parte Ideal de Imóvel na Modalidade Built to Suit – BTS”, celebrado em 22 de julho de 2022.*

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$12.522.898,49 (doze milhões, quinhentos e vinte e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e quarenta e nove centavos)

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

| Empreendimento    | Matrícula | Cartório RGI  | Endereço Completo com CEP   |
|-------------------|-----------|---|---|
| Galpão Industrial | 1.830     | Cartório de Registro de Imóveis de Garuva, Estado de Santa Catarina | Rodovia Contorno Sul de Garuva Sidney Pensky, nº 2204, Anexo B, Palmital, Garuva – SC, CEP 89.248-000 |

**7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Prazo Total           | 10 (dez) anos   |
| Valor de Principal    | R\$ 37,50 (trinta e sete reais e cinquenta centavos) por m <sup>2</sup> , calculados sobre a área construída do galpão, descrita no item 2 do Contrato de Locação + R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por m <sup>2</sup> referente a taxa de condomínio, calculados sobre a área total descrita no item 2 do Contrato de Locação, acrescido dos impostos e observado o disposto no Item 6 do Contrato de Locação. |
| Atualização Monetária | A cada 12 (doze) meses, pela variação positiva da média do IGP-M dos últimos 5 anos, desde que nunca inferior ao IPCA, ou outro índice que por disposição legal venha a substituí-lo.   |
| Encargos Moratórios   | Multa por atraso de 2%; e juros moratórios de 1% ao mês.  |

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Periodicidade de Pagamento   | Mensal.     |
| Local de Pagamento           | Garuva – SC |
| Garantias Reais Imobiliárias | Não há.     |

*Este anexo é parte integrante 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.*

### **ANEXO III**

#### **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 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.*

#### **ANEXO IV**

### **DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

**Imóveis:**

**Imóvel:** Matrícula nº 1.830 do Registro de Imóveis de Garuva/S.C, constante do Anexo I deste Contrato, terreno caracterizado pelo Lote B, localizado no lugar denominado “Palmital” (A.I.S – Área Industrial Sul 1 – Zoneamento Urbano), no Município de Garuva – Santa Catarina.

- O imóvel tem Habite-se? Sim.
- O imóvel está sob o regime de incorporação imobiliária? Não.

*Este anexo é parte integrante 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.*

## ANEXO V 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          |
| <b>Total</b>  |                                  |               |                |          | <b>R\$ 425.041,69</b> |
| 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          |
| <b>Total</b>  |                                  |               |                |          | <b>R\$ 28.103,11</b>  |
| SOU           | Taxa de Gestão                   | MENSAL        | R\$ 4.000,00   | 11,15%   | R\$ 4.501,97          |
| Atlas         | Taxa de monitoriamento           | 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             |
| <b>Total</b>  |                                  |               |                |          | <b>R\$ 5.880,81</b>   |

*Este anexo é parte integrante 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.*

## **ANEXO VI**

### **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

*Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430*

A **SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 62.271.128/0001-47, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão da Emissora, lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela **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 Pinsky, nº 2204, Anexo B, Palmital, CEP 89.248-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.234.090/0001-49 (“**CRI**”), nos termos previstos nos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Lei 14.430**” e “**Resolução CVM 60**”, respectivamente), **declara**, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a CCI, bem como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, e (ii) os bens e direitos que são objeto das Garantias. O Regime Fiduciário foi instituído no Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430;
- (ii) adicionalmente, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização; e
- (iii) que se encontra registrada perante a CVM, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários 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”).

São Paulo, 26 de maio de 2026.

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

Este anexo é parte integrante 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.

**ANEXO VII**  
**FORMULÁRIO PARA PROTOCOLO DOS CRI NA B3**

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
| <b>Razão Social da Emissora:</b><br>Sou Securitizadora S.A.  |  |   | <b>CNPJ da Emissora:</b><br>62.271.128/0001-47   |  |
| <b>Instrumento Financeiro (CR + setor econômico):</b><br>CRI   |  |   | <b>Nº de Emissão:</b><br>3ª  | <b>Série:</b><br>1 e 2   |
| <b>Data de emissão:</b><br>28.5.2026   | <b>Data de vencimento:</b><br>13.5.2033  | <b>Quantidade:</b><br>6.110   | <b>Preço unitário (R\$):</b><br>1.000,00   | <b>Valor de Emissão (R\$):</b><br>6.110.000,00   |
| <b>Instituição Custodiante:</b>  | <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDOR A DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>                       | <b>Classe:</b><br>Única   | <b>Lote adicional (Sim/Não):</b><br>Não  | <b>Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização):</b><br>A partir da data da 1ª integralização |
| <b>Lastro:</b><br>Contrato de Locação  | <b>Razão Social da Devedora / Cedente:</b><br><b>GREEN BAY PARK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.</b> | <b>CNPJ da Devedora / Cedente:</b><br>47.234.090/0001-49                                |  |  |
| <b>Devedor é cia aberta?</b><br>Não  | <b>Devedor é EGEM ou EFRF?</b><br>Não  | <b>Concentração (Tipo de Lastro):</b><br>Concentrado                                    | <b>Devedor divulgou DF?</b><br>Não   |  |
| <b>Regime Fiduciário:</b><br>Sim   | <b>Previsão de revolvência:</b><br>Não   | <b>Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão:</b><br>R\$12.522.898,49         |  |  |
| <b>Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver):</b><br>Pré-Fixado | <b>Taxa de juros:</b><br>12% a.a. para os CRI da 1ª Série<br>10% a.a. para os CRI da 2ª Série    | <b>Critério juros:</b><br>Valor Nominal Atualizado ou saldo do Valor Nominal Atualizado | <b>Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido):</b><br>Útil, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis |  |
| <b>Incorporação de juros?</b><br>Não   | <b>Dia de pgto de juros Periodicidade de juros:</b><br>Mensal a partir de junho de 2026          | <b>Carência p/ pgto de juros – a partir de:</b><br>Não.                                 | <b>Periodicidade de amortização:</b><br>Mensal, a partir de dezembro de 2026.  |  |

|   |  |  |  |   |  |   |                                     |
|---|--|--|--|---|--|---|-------------------------------------|
| <b>Dia de pgto da amortização:</b><br>Variável  |  | <b>Carência p/ pgto de amortização – a partir de:</b><br>Sim, 12 meses a partir de maio de 2026.   |  | <b>Base para amortização:</b><br>Valor Nominal<br>Atualizado ou<br>saldo do Valor Nominal<br>Atualizado |  | <b>Segue caderno de fórmulas B3?</b><br>Sim   |                                     |
| <b>Garantia Fidejussória?</b><br>Sim  |  | <b>Razão Social do Garantidor</b><br>1. Cgr Participações e Administração de Bens Ltda.<br>2. Maria Claudia Rocha Coutinho Oliveira<br>3. Galaxy Empreendimentos e Participações Ltda.<br>4. Valdeci Inocêncio Pereira<br>5. Alberto Raposo de Oliveira<br>6. Ariel Jose Gomes Marques Filho |  |   |  | <b>CNPJ / CPF do Garantidor</b><br>1. 47.081.769/0001-45<br>2. 064.399.089-52<br>3. 07.849.438/0001-98<br>4. 660.247.579-72<br>5. 586.721.849-04<br>6. 821.676.489-87 |                                     |
| <b>Garantia Real?</b><br>Sim  |  | <b>Razão Social do Garantidor</b><br>CIG – Empreendimentos Imobiliários Ltda.  |  |   |  | <b>CNPJ do Garantidor</b><br>17.036.841/0001-51   |                                     |
| <b>Descrição da garantia</b><br>“A alienação fiduciária de imóvel, coobrigação e fiança.” |  |  |  |   |  |   |                                     |
| <b>Admite resgate?</b><br>Sim   |  | <b>Resgate a partir de</b><br>Sim, a qualquer momento  |  | <b>Fórmula de resgate</b><br>Não  |  |   |                                     |
| <b>Admite amortex?</b><br>Sim   |  | <b>Amortex a partir de Data de emissão</b><br>Sim, a qualquer momento  |  | <b>Fórmula de amortex</b><br>Não  |  |   |                                     |
| <b>Admite recompra?</b><br>Sim  |  | <b>Recompra a partir de</b><br>A qualquer tempo  |  | <b>Cláusula de vcto antecipado?</b><br>Sim  |  | <b>Previsão de pagamento de prêmio ( Sim/Não):</b><br>Não   |                                     |
| <b>Tipo de oferta:</b><br>Privada   |  | <b>Rito da Oferta:</b><br>N/A  |  | <b>Público da oferta:</b><br>Investidores Determinados  |  | <b>Bookbuilding</b><br>:<br>Não   | <b>Distribuição parcial:</b><br>Não |

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
| <b>Regime de colocação:</b><br><br>Melhores Esforços | <b>Forma de integralização:</b><br><br>Integralização com financeiro por meio do MDA. | <b>Admite ágio ou deságio</b><br><br>Não | <b>Admite chamada de capital?</b><br><br>Não | <b>Data de início de negociação:</b><br><br>Não haverá negociação em mercado secundário administrado pela B3 |
| <b>Título sustentável:</b><br><br>Não                | <b>Certificado por:</b><br><br>n/a  | <b>Data da verificação:</b><br><br>n/a   | <b>Guia de padronização:</b><br><br>n/a      | <b>Rating:</b><br><br>n/a  |