

1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o nº 86, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-00, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 11.257.352/0001-43 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 3530046182, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora”);

e, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização Original), nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido no Termo de Securitização Original):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”),

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 14 de novembro de 2025, o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª (Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda.*” (“Termo de Securitização Original”);
- (b) as Partes desejam celebrar o presente Aditamento (conforme definido abaixo) para fins de incluir determinadas disposições no Termo de Securitização Original, conforme detalhado na Cláusula Primeira, a seguir;
- (c) resta dispensada a necessidade de Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização Original) para a celebração do presente Aditamento, tendo em vista que os CRI

(conforme definido no Termo de Securitização Original) ainda não foram subscritos e integralizados;

- (d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização Original), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade e boa-fé,

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª (Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda.” (“Aditamento” e, quanto em conjunto com o Termo de Securitização Original, “Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme definido no Termo de Securitização Original), conforme os termos e condições a seguir descritos.

Os termos utilizados neste Aditamento iniciados com letra maiúscula, estejam no singular ou plural, que não estiverem de outra forma aqui definidos, ainda que posteriormente ao seu uso, têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização Original.

CLÁUSULA PRIMEIRA ALTERAÇÕES

- 1.1. As Partes resolvem alterar o Termo de Securitização Original, conforme subcláusulas a seguir.

- 1.1.1. Na Cláusula 17, as Partes, de comum acordo, incluem a seguinte subcláusula:

“17.1.26. Risco referente à não conclusão da auditoria jurídica até a data de assinatura deste Termo de Securitização: A auditoria realizada no âmbito da presente Emissão não foi integralmente concluída até a data de assinatura deste Termo de Securitização, sendo pendentes de apresentação, conforme indicado no mais recente checklist de due diligence circulado às Partes, os esclarecimentos solicitados referentes à Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em nome da Tesor e, além disso, os seguintes documentos: (i) extrato de débitos vinculados às inscrições com exigibilidade suspensa - negociadas no SISPAR; (ii) extrato de débitos vinculado ao parcelamento convencional aportado no relatório do E-CAC; (iii) relatório processual indicando o passivo vinculado à execução fiscal apontada na certidão de JF/TRF Cível. A não finalização da auditoria, conforme descrito acima, não confere a segurança desejada com relação às informações não apresentadas, que podem ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.”

- 1.1.2. As Partes ajustam a subcláusula 17.1.32, para que passe a vigorar com o seguinte teor:

“17.1.32 Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora e dos Avalistas, realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora e os Avalistas. Caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, podendo impactar também na capacidade da Devedora de honrar com as obrigações assumidas, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.”

1.1.3. Em razão do ajuste na forma de subscrição e integralização dos CRI, as Partes resolvem incluir a definição de “Boletim de Subscrição” e excluir a definição de “Compromisso de Investimento” constante do Quadro de Definições, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Boletim de Subscrição”

Significam os “Boletim de Subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários”, que poderão ser celebrados entre determinado Investidor Profissional e a Emissora, nos termos do § 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60.

1.1.4. Em razão do ajuste na forma de subscrição e integralização dos CRI, tal qual indicado na cláusula 1.1.3 acima, as Partes resolvem alterar a redação da Cláusula 3.3.2, passando a vigorar com a seguinte redação:

“3.3.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição, e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, conforme chamadas de capital, de acordo com os prazos e demais procedimentos estabelecidos nos respectivos Boletins de Subscrição, conforme o caso, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, conforme o caso, atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta foi registrada de forma automática na CVM; (ii) estão cientes de que os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e (iii) são Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.”

1.1.5. Observadas as disposições acima, as Partes resolvem alterar as menções ao “Compromisso de Investimento” para “Boletim de Subscrição”, especialmente na definição de “Documentos da Operação” constante do Quadro de Definições e nas Cláusulas 4.1 e 4.2, passando a vigorar conforme Anexo A do presente Aditamento.

1.2. Diante das alterações acima propostas, o Termo de Securitização Original passa a vigorar com a redação conforme versão consolidada deste, na forma do Anexo A ao presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

2.1. A Emissora, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização Original não expressamente alteradas por este Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA RATIFICAÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização Original, não expressamente alteradas por este Aditamento, o qual não constitui de qualquer forma a novação de quaisquer termos do Termo de Securitização Original.

CLÁUSULA QUARTA DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Aditamento.

4.3. Irrevogabilidade e Sucessores. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.4. Alterações. Este Aditamento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas no termo(s) do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (ii) da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (iii) da correção de erros manifestos, seja ele um

erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “ii”, “iii” e “iv” acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

4.5. Assinaturas Eletrônicas. Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Aditamento, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

4.5.1. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

4.5.2. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.5.3. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Aditamento por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este Aditamento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Aditamento, bem como os demais efeitos produzidos por este Aditamento desde a data indicada ao final deste Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA

DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

5.1. Lei Aplicável. Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Foro. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente

credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 27 de novembro de 2025.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(a página de assinaturas e os anexos estão nas páginas a seguir)

Página de Assinaturas do 1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª (Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Conviva Incorporação Construção e Participação S.A.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

CPF: 181.740.688-48

E-mail: alexandre.ferreira@bsicapital.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Ana Clara Dória Lourenço

CPF: 426.687.178-33

E-mail: adl@vortex.com.br

Nome: Juliana Maria de Medeiros

CPF: 469.893.308-05

E-mail: jmm@vortex.com.br

TESTEMUNHAS:

1.

Nome: Guilherme de Sousa e Silva

CPF: 093.094.588-36

E-mail: guilherme.silva@bsicapital.com.br

2.

Nome: Octavio Pinheiro Canguçu Filho

CPF: 073.828.608-76

E-mail: octavio.pinheiro@bsicapital.com.br

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de emissora:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", sob o nº 86, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-00, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 11.257.352/0001-43 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 3530046182, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora");

e, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª (Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários 23ª (vigésima terceira) emissão, em série única, da Emissora, de acordo com o a Lei nº 14.430 (conforme abaixo definida), a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definida), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. **Definições:** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo de Securitização:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Adquirentes”

Os terceiros adquirentes da(s) Unidades Autônomas;

“Agente de Medição”

A **HARCA ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, Rua 72, nº 325, Quadra C-14, Lote 10/13, Sala 1707-A, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48;

“Agente Fiduciário”

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”

A alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definido abaixo), a ser constituída pelas SPEs Conviva, em favor da Emissora por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo);

“Alienação Fiduciária de Quotas”

A alienação fiduciária em garantia constituída sobre 100% (cem por cento) das quotas, e de todos os direitos de crédito decorrentes, de emissão das SPEs Conviva (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo), em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo);

“Amortização Extraordinária Obrigatória”

As hipóteses de amortização extraordinária da CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios nelas previstos, nos termos da cláusula 6.2 abaixo;

“ANBIMA”

A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas,

nº 8.501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;

“Anúncio de Encerramento da Distribuição”

O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo);

“Anúncio de Início de Distribuição”

O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI, o qual conterà as informações previstas no § 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160;

“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”

As assembleias especiais dos Titulares dos CRI, a serem realizadas em conformidade com a cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;

“Auditor Independente”

A AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA., sociedade simples limitada, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Senador Batista de Oliveira, nº 303, Casa 02, Jardim das Américas, CEP 81.530-150, inscrita no CNPJ sob o nº 07.037.795/0002-32, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60;

“Aura”

AURA PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1505, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 53.837.231/0001-10;

“Aval”

A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.

“Avalistas”

Os Avalistas PF e os Avalistas PJ, em conjunto;

“Avalistas PF”

O Sr. Joaquim e o Sr. Felipe, em conjunto;

“Avalistas PJ”

A Aura e a Tresor, em conjunto;

“BACEN”

O Banco Central do Brasil;

“Banco Liquidante”

A **BANCO PAULISTA S.A.**, instituição financeira constituída na forma de sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de

São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-919, inscrita no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Banco Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;

“Boletim de Subscrição”

Significam os *“Boletim de Subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários”*, que poderão ser celebrados entre determinado Investidor Profissional e a Emissora, nos termos do § 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60.

“B3”

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300351452;

“CCB”

A *“Cédula de Crédito Bancário nº 10013864-0, Referente a Crédito Imobiliário”*, emitida na presente data pela Devedora (conforme definido abaixo) em favor da Cedente (conforme definido abaixo), no valor de R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil reais);

“CCI”

A cédula de crédito imobiliário integral, emitida na presente data pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), oriundos da CCB, conforme descrita no **Anexo I** deste Termo de Securitização;

“Cedente” ou “Instituição Custodiante”

A **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, Auxiliadora, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

A cessão fiduciária dos Recebíveis (conforme definido abaixo) constituída pelas SPEs Conviva em favor da Emissora por meio da

celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo);

“CETIP21”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;

“CMN”

O Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”

Significa o “*Código de Ofertas Públicas*”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024;

“Código de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”

Significa o código de “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” publicado pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025;

“Códigos ANBIMA”

Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e o Código de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, quando mencionados em conjunto.

“Código Civil”

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, ou outra legislação que venha a substituí-la;

“Código de Processo Civil”

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor, ou outra legislação que venha a substituí-la;

“COFINS”

A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

“Condições Precedentes”

Significa, em conjunto, as Condições Precedentes Primeira Liberação e as Condições Precedentes Liberações Subsequentes (conforme definidos abaixo);

“Condições Precedentes Primeira Liberação”

São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da Primeira Liberação (conforme definido abaixo), conforme previstas na cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão e replicadas na cláusula 2.2.1 abaixo;

“Condições Precedentes Liberações Subsequentes”

São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento das Liberações Subsequentes (conforme definido abaixo), conforme previstas na cláusula 3.4.2 do Contrato de Cessão e

replicadas na cláusula 2.2.2 abaixo;

“Contas de Livre Movimentação”

A Conta de Livre Movimentação - Conviva Camboinhas e a Conta de Livre Movimentação - Conviva Piratininga, em conjunto.

“Conta de Livre Movimentação - Conviva Camboinhas”

A conta corrente nº 000578046804-0, mantida junto à Caixa Econômica Federal (cód.104), agência nº 1292, de titularidade da CVIVA6;

Conta de Livre Movimentação - Conviva Piratininga”

A conta corrente nº 000578046797-4, mantida junto à Caixa Econômica Federal (cód.104), agência nº 1292, de titularidade da CVIVA5;

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente nº 0611978-6, mantida no Banco Bradesco (cód. 237), agência nº 7748, de titularidade da Emissora;

“Conta Vinculada”

A conta corrente nº 0611979-4, mantida no Banco Bradesco (cód. 237), agência nº 7748, de titularidade da Emissora;

“Contador do Patrimônio Separado”

A **WE GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Candido de Abreu, nº 776, Sala 1802, 18º Andar, Condomínio World Business, Centro Cívico, CEP 80.530-000, inscrita no CNPJ sob o nº 30.342.175/0001-48, auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-lo;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado, em termos substancialmente iguais ao do Anexo IV ao Contrato de Cessão, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e as SPEs Conviva, na qualidade de interveniente anuente;

“Contrato de Cessão”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado, nesta data, entre a

Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”

O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre as SPEs Conviva, na qualidade de fiduciárias, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Distribuição”

O “*Contrato de Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª (Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Devedora, na qualidade de contratante, e a Emissora, na qualidade de contratada;

“CVIVA5”

A **CVIVA5 INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1501-parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 50.032.520/0001-07.

“CVIVA6”

A **CVIVA6 INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1501-parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 50.038.985/0001-12.

“Coordenador Líder”

A **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;

“CPF”

O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;

“Créditos Imobiliários”

A totalidade dos créditos imobiliários relativos ao valor do financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Devedora, conforme previsto na CCB, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

“CRI”

Os 32.600 (trinta e dois mil e seiscentos) certificados de recebíveis imobiliários, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários,

representados pela CCI, por meio da formalização deste Termo de Securitização;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;

“CSLL” A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“CVM” A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20.050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;

“Data de Integralização” Cada data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI na Conta do Patrimônio Separado;

“Data de Pagamento” Cada data de pagamento conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

“Data de Emissão” 14 de novembro de 2025;

“Data de Vencimento” A data de vencimento dos CRI, qual seja, 14 de novembro de 2028;

“Data de Verificação” O 1º (primeiro) Dia Útil anterior a Data de Pagamento de cada mês;

“Devedora” ou “Emitente” A **CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1501-parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 50.361.511/0001-07 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCERJA sob o NIRE 33.2.1256525-4;

“Dia(s) Útil(eis)” Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste Termo de Securitização, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e

que não seja sábado ou domingo;

“Documentos da Operação”

Em conjunto: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o Anúncio de Início de Distribuição; (x) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (xi) o Sumário de Securitização; e (xii) os Boletins de Subscrição;

“Documentos de Aceitação da Oferta”

Formalização do ato de aceitação dos termos e condições da oferta por parte do investidor, incluindo a reserva, se aplicável, e a ordem de subscrição ou de aquisição dos valores mobiliários, em caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da oferta previstas na Resolução CVM 160;

“Destinação dos Recursos”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.5 abaixo deste Termo de Securitização;

“Emissora”

A **BSI CAPITAL SECURITIZADORA**, acima qualificada;

“Emissão”

A 23^a (vigésima terceira) emissão de CRI da Emissora;

“Empreendimentos Destinação”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;

“Encargos Moratórios”

São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;

“Escritura de Emissão de CCI”

A *“Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, e Outras Avenças”*, celebrada na presente data entre a Emissora e a Instituição

	Custodiante;
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13 da CCB;
<u>“Escriturador”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI;
<u>“Fundo de Juros”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.6 abaixo deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Garantias”</u>	Quando referidas em conjunto a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Aval, o Fundo de Juros e o Fundo de Despesas;
<u>“Imóveis”</u>	Os imóveis objeto das matrículas nº 25.081-A e 18.008-A do 7º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Niterói, estado do Rio de Janeiro, no qual se desenvolvem os empreendimentos denominados <i>“Conviva Piratininga”</i> e <i>“Conviva Cambinhos”</i> ;
<u>“Instrumentos de Garantias”</u>	Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Os investidores profissionais, assim definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Os investidores qualificados, assim definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>“IOF”</u>	O Imposto sobre Operações Financeiras;
<u>“IOF/Câmbio”</u>	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
<u>“IOF/Títulos”</u>	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“ <u>IPCA</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IPTU</u> ”	O Imposto Territorial Predial Urbano;
“ <u>IRPJ</u> ”	O Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas;
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>ISS</u> ”	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>JUCERJA</u> ”	A Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”	Tem o significado que lhes é atribuído no item (viii) da cláusula 3.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 4.591</u> ”	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 8.981</u> ”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 11.033</u> ”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
“ <u>Liberações Subsequentes</u> ”	O montante remanescente do Preço de Aquisição Líquido devido à Devedora após a Primeira Liberação, a ser liberado em parcelas mensais sucessivas, com valores a serem definidos conforme medição de obra, desde que cumpridas as Condições Precedentes Liberações Subsequentes, previstas na cláusula 3.1.2.3 do Contrato de Cessão;
“ <u>MDA</u> ”	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”

R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);

“Valor Mínimo do Fundo de Juros”

R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais);

“Obrigações Garantidas”

Significa o fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB; e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;

“Oferta”

A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada apenas a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM, sendo que seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160;

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, após a instituição do regime fiduciário pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Período de Capitalização”

O intervalo de tempo que se inicia na (i) primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, sendo certo que cada Período de Capitalização sucede

o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso;

“PIS”

A Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Prazo de Distribuição”

O prazo de distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;

“Preço de Aquisição”

O montante de R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil reais) a ser pago pela Emissora à Devedora pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão;

**“Preço de Aquisição Líquido”
ou “Valor Total Líquido”**

O montante equivalente ao Preço de Aquisição, descontado o montante de 29.430.108,10 (vinte e nove milhões, quatrocentos e trinta mil, cento e oito reais e dez centavos), referente ao pagamento das Despesas *Flat* e ao montante necessário para composição inicial do Fundo de Despesas, sendo certo que tal Preço de Aquisição Líquido será liberado à Devedora desde que observado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes;

“Preço de Integralização”

É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (i) na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização;

“Primeira Liberação”

A parcela inicial do Preço de Aquisição Líquido devido à Devedora, em montante a ser indicado pelo Agente de Medição, a ser liberado pela Emissora à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Liberação, previstas na Cláusula 3.6.1 do Contrato de Cessão;

“Recebíveis”

Os recebíveis presentes e futuros decorrentes da venda das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo), líquidos de comissões de vendas, tributos e quaisquer despesas que eventualmente recaiam sobre o resultado das vendas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

<u>“Relatório de Verificação”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.9 deste Termo de Securitização;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
<u>“Resolução CMN 4.373”</u>	A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	A Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 60”</u>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 80”</u>	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 81”</u>	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 160”</u>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
<u>“DS da Aura”</u>	A ata de deliberação de sócio da Aura, realizada em 03 de novembro de 2025, na qual foi aprovada a prestação do Aval;
<u>“SPEs Conviva”</u> ou <u>“Garantidoras”</u>	A CVIVA5 e a CVIVA6, em conjunto.
<u>“Sr. Felipe”</u>	O Sr. FELIPE MENDES ROMANO , brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 110.484.477-07, residente e domiciliado no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Beatriz Pereira da Neves, casa 71, Cambinhas, CEP 24358-629;
<u>“Sr. Joaquim”</u>	O Sr. JOAQUIM ANDRADE NETO , brasileiro, casado sob o regime de

comunhão parcial de bens com a Sra. Cláudia, arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº A62014 CAU RJ, inscrito no CPF sob o nº 490.813.657-20, residente e domiciliado no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Praça de Icaraí, nº 29, apartamento 1301, Icaraí, CEP 24210-406;

“Sra. Cláudia”

A Sra. **CLÁUDIA VILLELA ROCHA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Joaquim, inscrita no CPF sob o nº 687.506.767-680, residente e domiciliada no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Praça de Icaraí, nº 29, apartamento 1301, Icaraí, CEP 24210-406;

“Sumário de Securitização”

Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA;

“Servicer”

A **BR SERVICER SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, nº 1.700, Casa 10, CEP 05.319-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.032.804/0001-80.

“Taxa DI”

As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet www.b3.com.br;

“Titulares dos CRI”

São os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

“Tresor”

A **TRESOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1501-Parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 31.263.661/0001-33

“Unidades Autônomas”

A totalidade das unidades autônomas decorrentes dos Empreendimentos Destinação, em desenvolvimento pela Devedora e pelas SPEs Conviva nos Imóveis;

“Valor Nominal Unitário”

Tem o significado que lhe é atribuído no item (vi) da cláusula 3.1

deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, pelos acionistas da Emissora, conforme ata de assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 15 de agosto de 2014, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 18 de setembro de 2014, sob o nº 378-837/14-0 e publicada nos jornais de publicação da Emissora, restando autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora (“Autorização da Emissora”).

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pela Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da Emissão, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado e somente será liberado pela Emissora à Devedora após o cumprimento das Condições Precedentes.

2.2. Condições Precedentes da Liberação de Recursos: A liberação de cada uma das parcelas do Preço de Aquisição Líquido correspondentes à Primeira Liberação fica suspensa e sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes Primeira Liberação indicadas nas cláusulas 3.4.1 do Contrato de Cessão, conforme replicadas na cláusula 2.2.1 abaixo, caso não se verifique que o cumprimento de tais Condições Precedentes foi dispensado pelos Titulares dos CRI, sendo que o não cumprimento de determinadas Condições Precedentes relativas à liberação de qualquer das parcelas do Preço de Liberação Líquido não impactará na liberação da outra liberação que tiver suas Condições Precedentes devidamente cumpridas.

2.2.1. Condições Precedentes Primeira Liberação:

- (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização e das aprovações societárias aplicáveis, devidamente protocoladas nas juntas comerciais competentes
- (ii) protocolo para arquivamento na JUCERJA da DS da Aura;

- (iii) protocolo para registro do Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro (“Cartório de RTD”), conforme previsto neste Contrato de Cessão;
- (iv) protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório RTD, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (v) protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o Cartório de RTD, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (vi) comprovação do registro do memorial de incorporação nas matrículas dos Empreendimentos Destinação;
- (vii) formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em termos substancialmente iguais aos da minuta constante do Anexo IV ao Contrato de Cessão;
- (viii) disponibilização ao *Servicer* do acesso às Contas de Livre Movimentação, para fins de acompanhamento do fluxo de caixa das SPEs Conviva, das transações financeiras entre a Emitente e as SPEs Conviva, bem como a conciliação dos valores recebidos com os fluxos das Contas de Livre Movimentação, sem prejuízo das demais atribuições previstas nos Documentos da Operação;
- (ix) que a CCB esteja livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência da CCB;
- (x) registro do presente Termo de Securitização na B3;
- (xi) apresentação de versão assinada de declaração de veracidade em termos substancialmente iguais aos da minuta constante no Anexo III ao Contrato de Cessão;
- (xii) finalização da auditoria legal (*due diligence*) e recebimento pela Securitizadora de parecer jurídico do assessor legal contratado para a Operação de Securitização, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação e da própria Operação de Securitização, tudo em termos satisfatórios para a Securitizadora;
- (xiii) a efetiva emissão dos CRI e a subscrição e integralização dos CRI;
- (xiv) não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido nas CCB);
e

- (xv) as declarações prestadas pelo Cedente e pela Devedora, nos termos da cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e seus subitens do Contrato de Cessão, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam válidas e corretas e não tenham sido modificadas na data de transferência da primeira parcela do Valor Total Líquido, conforme declaração a ser formalizada pela Devedora.

2.2.2. Condições Precedentes Liberações Subsequentes:

- (i) o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes Primeira Liberação, conforme elencadas na cláusula acima;
- (ii) comprovação do registro das DS da Aura;
- (iii) comprovação do registro do Contrato de Cessão no Cartório RTD, conforme aqui previstos;
- (iv) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório RTD, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (v) comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o Cartório RTD, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (vi) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o cartório de registro de imóveis competente, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (vii) apresentação de versão assinada de declaração de veracidade em termos substancialmente iguais aos da minuta constante no **Anexo III** ao Contrato de Cessão; e
- (viii) subscrição e integralização dos CRI pelos investidores, após a Primeira Liberação ou a Liberação Subsequente imediatamente anterior, conforme o caso, em montante suficiente para respectiva Liberação Subsequente.

2.2.3. O não cumprimento das Condições Precedentes para realização da Primeira Liberação, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de emissão das CCB, ressalvada eventual prorrogação de prazo, acarretará a resolução das CCB de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, sem ônus para as Partes, ressalvada a obrigação das Devedoras de, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, restituir à Securitizadora e demais prestadores de serviços da Operação, conforme aplicável, de eventuais despesas incorridas pela Cedente e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, e, ainda, com o pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e eventuais encargos para o resgate e cancelamento dos CRI que já tenham sido integralizados mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado até a data da rescisão.

2.2.4. Para a definição dos valores das Liberações Subsequentes, a Securitizadora utilizará os valores indicados pelo Agente Medição. O Agente de Medição, por sua vez, definirá os referidos valores com base no cronograma físico-financeiro, nos gastos, custos e despesas já realizadas atinentes às obras dos Empreendimentos Destinação devidamente comprovados nos termos da cláusula 6.1 e 6.1.2. do Contrato de Cessão, e na necessidade de caixa dos Empreendimentos Destinação projetada para o mês em que é realizada a Liberação. A Securitizadora deverá realizar a respectiva liberação até o dia 5 (cinco) do mês subsequente (ou o Dia Útil imediatamente posterior, caso não seja Dia Útil), em valor correspondente ao definido pelo Agente de Medição, desde que tenha recebido a comunicação do Agente de Medição com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data da Liberação.

2.2.5. Ocorrendo o encerramento da Oferta dos CRI sem que a totalidade dos CRI tenha sido subscrita por investidores, de forma a possibilitar todas as Liberações, o montante de CRI não subscrito será cancelado e, conseqüentemente, não serão devidos quaisquer montantes referentes às respectivas Liberações.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão.

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão Patrimônio Separado, titularizado pela Emissora, que não se confunde com o patrimônio comum desta ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da emissão a estejam afetados;

- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI, aos quais estão vinculados.

2.6. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.7.1. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou de qualquer eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como o saldo devedor destes, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e por conta dos Recebíveis na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.9. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O Preço de Aquisição bruto a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil reais). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat* e às despesas

iniciais, conforme previsto pela cláusula 3.1.2.2. do Contrato de Cessão, e dos valores para composição do Fundo de Despesas.

2.9.1. O pagamento do Preço de Aquisição será realizado nos termos do Contrato de Cessão e dele serão deduzidos as despesas e custos relacionados à Emissão e descritas no Contrato de Cessão.

2.9.2. Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Preço de Aquisição ficará retido para fazer frente às Despesas *Flat* e às despesas iniciais, conforme descritas no Contrato de Cessão, e para a constituição do Fundo de Despesas.

2.10. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias:

2.10.1. Alienação Fiduciária de Imóveis: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Devedora constituirá, em favor da Emissora, observado o disposto no Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o Imóveis.

2.10.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus eventuais aditivos deverão ser registrados no competente oficial de registro de imóveis no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da celebração dos respectivos instrumentos, ressalvada a prorrogação do referido prazo, uma única vez pelo prazo de 30 (trinta) dias, desde que a Devedora comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo oficial de registro de imóveis.

2.10.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis: A Cessão Fiduciária de Recebíveis, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

2.10.3.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditivos deverão ser registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes da comarca da sede da Devedora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data da celebração dos respectivos instrumentos.

2.10.4. Alienação Fiduciárias de Quotas: A Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, sobre a totalidade das quotas, e de todos os direitos de créditos decorrentes, de emissão das SPEs Conviva, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.10.4.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditivos deverão ser registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data da celebração dos contratos.

2.10.5. Garantia Fidejussória: Os Avalistas assumiram, como avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Aval").

2.10.5.1. O Aval prestado no Contrato de Cessão considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas PJ pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora e os Avalistas PF são integrantes de seus quadros societários, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

2.10.6. Fundo de Juros: Adicionalmente às garantias acima, será constituído, pela Securitizadora, com recursos decorrentes dos Recebíveis, observado o limite máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), mediante retenção de referidos recursos pela Securitizadora na Conta Vinculada ("Fundo de Juros"), com valor mínimo equivalente a R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Juros").

2.10.7. Fundo de Despesas: Ainda, parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, previamente à liberação dos recursos à Devedora, para a constituição de um fundo cujo valor deverá cobrir as despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, observado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas ("Fundo de Despesas").

2.10.8. Em cada Data de Verificação, (i) o montante retido no Fundo de Juros deverá ser equivalente ou superior ao Valor Mínimo do Fundo de Juros; e (ii) o montante retido no Fundo de Despesas deverá ser equivalente ou superior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

2.10.9. O Valor Mínimo do Fundo de Juros e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas serão calculados mensalmente pela Emissora em cada Data de Verificação.

2.10.10. Excussão das Garantias: Em caso de excussão de quaisquer Garantias, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, o montante obtido mediante referida excussão será destinado à amortização extraordinária e/ou ao resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, observados os termos previstos em cada um dos instrumentos constitutivos das Garantias.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) **Emissão**: 23ª (vigésima terceira);
- (ii) **Classe e Série**: única;
- (iii) **Quantidade de CRI**: 32.600 (trinta e dois mil e seiscentos) CRI;
- (iv) **Revolvência**: não há;
- (v) **Valor Total da Emissão**: R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil), na Data de Emissão;
- (vi) **Valor Nominal Unitário**: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

- (vii) **Atualização Monetária:** não há;
- (viii) **Juros Remuneratórios:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será acrescido do montante equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (ix) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (x) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (xi) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (xii) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (xiii) **Data de Emissão:** 14 de novembro de 2025;
- (xiv) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (xv) **Data de Vencimento:** 14 de novembro de 2028;
- (xvi) **Prazo de vencimento:** 1.096 (mil e noventa e seis) dias;
- (xvii) **Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval, Fundo de Despesas e Fundo de Juros;
- (xviii) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (xix) **Subordinação:** Não há;
- (xx) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (xxi) **Data do Primeiro Pagamento da Amortização Programada:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (xxii) **Rating:** Não há;
- (xxiii) **Forma:** nominativa e escritural;
- (xxiv) **Duration:** 3 (três) anos;
- (xxv) **Código ISIN:** BRBSIPCRI0M1;
- (xxvi) **Categoria:** residencial;
- (xxvii) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários na Devedora;
- (xxviii) **Tipo de Segmento:** apartamentos e casas;
- (xxix) **Tipo de Contrato com Lastro:** cédula de crédito bancário; e
- (xxx) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** não há.

3.2. **Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pela Emissora, nos termos do artigo 5º da

Resolução CVM 160 e do artigo 43 da Resolução CVM 60.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.

3.3.1. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.3.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição, e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, conforme chamadas de capital, de acordo com os prazos e demais procedimentos estabelecidos nos respectivos Boletins de Subscrição, conforme o caso, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, conforme o caso, atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta foi registrada de forma automática na CVM; (ii) estão cientes de que os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e (iii) são Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.

3.3.3. A Emissora será a responsável pelo registro da Oferta na ANBIMA para fins de composição da base de dados, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Código ANBIMA.

3.4. Regime de Distribuição: A Emissora, na qualidade de coordenador líder, realizará a distribuição dos CRI aos Investidores Profissionais sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; ou (ii) do decurso do prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data em que for divulgado o Anúncio de Início de Distribuição, devendo a Emissora, em ambos os casos, divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição, conforme previsto na cláusula 3.5.1 abaixo.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os eventos indicados na cláusula 3.5 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta dos CRI por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo este ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do artigo 33, § 10 da Resolução CVM 60.

3.7. Formador de Mercado. Nos termos do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou

formalmente à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

3.8. Rating: Nos termos do Código de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a presente Emissão não contará com classificação de risco, e, portanto, não foi contratada agência de rating para elaboração de relatório de avaliação de risco sobre a Oferta.

3.9. Declarações: Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais.

4.2. Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados pelos Investidores Profissionais, conforme estabelecido no respectivo Boletim de Subscrição, em uma ou mais Data de Integralização, com valores a serem definidos conforme medição de obra, pelo Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.3. Ágio ou Deságio: Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

4.4. Titularidade dos CRI: Enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

5. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária obrigatória e de resgate antecipado obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento, sujeito às demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

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

“VNe” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, ou na última Data de Pagamento dos CRI ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator de Juros” = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

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

Onde:

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

“k” = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

“TDI_k” = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

“**DI_k**” = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

“**Fator Spread**” = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

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

“**Spread**” = 5,00 (cinco inteiros);

“**Dup**” = Número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: **Fator DI** × **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de “DI_k” será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 7 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 sejam Dias Úteis, e os dias 8 e 9 não sejam Dias Úteis;
- (vii) excepcionalmente no primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 5 (cinco) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas;

- (viii) para os fins desta CCB, o termo “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização
- (ix) para os fins desta CCB, o termo “Data de Integralização dos CRI” significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI

5.2.1. Substituição da Taxa DI: se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Devedora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão da CCB, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA, a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Devedora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Devedora, o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado dos CRI.

5.3. Amortização Programada: O Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas indicadas na tabela do Anexo II, sendo as parcelas devidas calculadas conforme fórmula abaixo:

$$AA_i = (VNe \times TA_i)$$

Onde:

“**AA_i**” = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNe**” = Conforme definido anteriormente; e

“**TA_i**” = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “TA_i” na tabela constante do Anexo II deste documento.

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

5.5. Datas de Pagamento: As Datas de Pagamento encontram-se descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

6. PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. Pagamento Antecipado dos CRI: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado da CCB; (ii) caso seja exigido que a Devedora realize a Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão; e (iii) por qualquer outro motivo previsto nos Documentos da Operação. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para (a) a amortização extraordinária proporcional dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na próxima Data de Pagamento; ou, conforme o caso, (b) resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente. Ainda, a Emissora deverá comunicar à B3, com a ciência do Agente Fiduciário, com antecedência de, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis da realização da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, sendo certo que, para os CRI custodiados na B3, serão observados os procedimentos da B3 para realização da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, que somente serão efetuados após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total: A partir da obtenção do Habite-se (inclusive) dos Empreendimentos Destinação e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Devedora realizará a amortização extraordinária obrigatória parcial ou o resgate antecipado obrigatório total, conforme o caso, caso haja recursos excedentes na Conta Vinculada, advindos dos Recebíveis ("Cash Sweep"). A Emissora utilizará referidos recursos para realizar

observados os termos previstos na CCB e no Contrato de Cessão, a amortização extraordinária obrigatória do saldo devedor dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), na respectiva data da realização da amortização extraordinária, ou do resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo devedor dos CRI, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* (“Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Resgate Antecipado Obrigatório”, respectivamente).

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: Não será admitida a realização de amortização extraordinária parcial ou de resgate antecipado total facultativos dos CRI.

6.3.1. Vencimento Antecipado da CCB: A Emissora poderá considerar vencida a dívida representada pela CCB nos seguintes casos (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) não pagamento pela Devedora, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta CCB e ao Contrato de Cessão, conforme o caso, bem como com relação aos demais Documentos da Operação, não sanada até o 7º (sétimo) Dia Útil contado do descumprimento;
- (ii) falta de cumprimento pela Devedora e/ou Avalistas, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não seja sanado em 30 (trinta) dias corridos, contados do envio de aviso escrito, encaminhado pela Credora em meio físico ou via correio eletrônico (*e-mail*);
- (iii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (iv) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emitente e/ou Avalistas, conforme aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a substituir os listados neste item e/ou ser criado por lei, incluindo, mas não se limitando a, pedido cautelar para sustação de pagamento;
- (v) requerimento de falência contra a Devedora e/ou Avalistas, conforme aplicável, não elidido no prazo legal, decretação de falência, extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência da Devedora;
- (vi) a não comprovação do registro dos Instrumentos de Garantias junto aos órgãos competentes, no prazo indicado nos Instrumentos de Garantias, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo referido órgão;

- (vii) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou Avalistas, conforme aplicável, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 100.000,00 (cem mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (viii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade da CCB ou dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas da CCB, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (ix) se for comprovada, a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emitente, contida na CCB ou no Contrato de Cessão, que gere dano ou prejuízo para a Credora ou seus cessionários, a qualquer título;
- (x) inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou das Avalistas, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes desta CCB ou do Contrato de Cessão, salvo se a Devedora comprovar, até o 7º (sétimo) Dia Útil imediatamente seguinte à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Emissora;
- (xi) não pagamento pela Devedora e/ou pelas Avalistas de valor de condenação decorrente de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes da CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (xii) alteração do contrato social da Devedora e/ou das Avalistas, conforme aplicável, que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas nesta CCB e/ou demais nos Documentos da Operação;
- (xiii) transformação do tipo societário da Devedora, salvo se previamente autorizado pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial dos titulares dos CRI;
- (xiv) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações e/ou quotas, conforme aplicável, ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Credora com base em decisão dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;

- (xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora e/ou pelas Avalistas, conforme aplicável, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Emitente de cumprir suas obrigações nos termos desta CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos Documentos da Operação;
- (xvi) caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Devedora e/ou das Avalistas, conforme aplicável, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, sem que haja prévia autorização da Credora;
- (xvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Devedora que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou das Avalistas, conforme aplicável, de cumprir suas obrigações nos termos desta CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (xviii) questionamento judicial pela Devedora desta CCB, do Contrato de Cessão, bem como dos demais Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da Operação;
- (xix) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou das Avalistas, nos termos desta CCB, do Contrato de Cessão, ou em quaisquer dos Documentos da Operação, ou outras obrigações no âmbito da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos desta CCB e do Contrato de Cessão;
- (xx) constituição e/ou verificação de ônus de qualquer natureza, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo, mas não se limitando, a dívidas, encargos, impostos, taxas, arrestos, sequestros, penhora, hipoteca legal ou convencional, alienação fiduciária, ou ainda de restrições de qualquer natureza, sobre o(s) imóvel(eis) objeto da destinação de recursos da presente CCB, que impeça a capacidade de comprovação da destinação de recursos aos Empreendimentos Destinação conforme prevista na regulamentação aplicável, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente e expressamente aprovado pela Credora com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;
- (xxi) seja verificada, pelo *Servicer*, a realização pela Emitente, de (i) pagamentos de empréstimos ou adiantamentos de qualquer natureza; (ii) distribuições de lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou equivalentes; (iii) transferências para cobertura de despesas, investimentos ou obrigações da sua controladora ou de quaisquer outras empresas do mesmo grupo

econômico; (iv) qualquer forma de compensação ou liquidação cruzada de valores; ou (v) qualquer transação, direta ou indireta, entre a Emitente e sua controladora, coligadas, controladas, sociedades sob controle comum ou quaisquer de suas partes relacionadas;

- (xxii) aplicação dos recursos oriundos da CCB em desconformidade com a destinação de recursos prevista na cláusula 2 da CCB;
- (xxiii) seja verificado, conforme apurado mensalmente no Relatório de Medição emitido pelo Agente de Medição e a partir da data de assinatura da CCB, um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à expectativa reportada no cronograma previsto constante do Anexo IV da CCB;
- (xxiv) seja verificada a rescisão do instrumento de contratação do Agente de Medição e/ou do *Servicer*, ressalvadas as hipóteses de substituição dos prestadores de serviços originalmente contratados, para o exercício de suas respectivas funções, conforme descritas no Contrato de Cessão;
- (xxv) seja verificado o descumprimento da obrigação prevista no subitem (ii) da cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Contrato de Cessão, e tal descumprimento não for sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da notificação da Securitizadora;
- (xxvi) seja verificado o descumprimento ou a não observância, pela Devedora, pelas Avalistas e/ou pelas SPEs Conviva das disposições aplicáveis da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor (“Lei nº 9.613”) e da Resolução do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (“COAF”) nº 36, de 10 de março de 2021, conforme em vigor (“Resolução COAF 36”);
- (xxvii) a não comunicação, por parte da Devedora, das Avalistas e/ou das SPEs Conviva, ao COAF de quaisquer operações ou movimentações financeiras realizadas, isolada ou cumulativamente, em espécie de valor igual ou superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme exigido pela legislação aplicável;
- (xxviii) seja verificada a não transferência, pela Devedora, pelas Avalistas e/ou pelas SPEs Conviva de quaisquer valores recebidos referentes aos Recebíveis Unidades (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e seus respectivos rendimentos em contas divergentes, para a Conta Vinculada, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da data de seu recebimento; ou
- (xxix) seja verificada a não manutenção ou a não renovação das apólices de seguros contratadas para as obras dos Empreendimentos Destinação.

6.4. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos

Imobiliários, conforme previsto nas cláusulas 6.1 a 6.3 acima deste Termo de Securitização, serão realizados (i) pelo percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária; e (ii) pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de resgate antecipado, acrescidos dos Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na cláusula 5.2 deste Termo de Securitização, conforme disposto na cláusula 6.2. acima.

6.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Descontados os recursos necessários para pagamento das *Despesas Flat* (conforme definido no Contrato de Cessão), os recursos líquidos a serem captados por meio da Emissão destinam-se ao financiamento imobiliário da Devedora, sendo certo que os recursos oriundos da Emissão serão destinados, pela Devedora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades do seu grupo econômico, exclusivamente para arcar com gastos, custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras dos Empreendimentos Destinação, nos termos da Lei nº 4.591, observado o cronograma regulatório previsto no **Anexo VIII** (“Destinação dos Recursos” e “Cronograma Regulatório”, respectivamente).

6.6. Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção e/ou substituição de novos empreendimentos na definição de Empreendimentos Destinação, desde que referida inserção e/ou substituição seja aprovada pela Emissora, mediante aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar a CCB, o presente Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação que se façam necessários.

6.7. Para verificação da Destinação dos Recursos pela Devedora, nos termos da cláusula 6.5 acima, independentemente da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou de resgate antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

6.8. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme o Cronograma Regulatório, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da CCB em datas diversas das previstas no Cronograma Regulatório, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Regulatório, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar a CCB ou quaisquer outros Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao presente Termo de Securitização; e (ii) não será configurado um Evento de Vencimento Antecipado, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento.

6.9. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário e à Emissora, ao longo do prazo de

duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da CCB, semestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação total do valor principal líquido da CCB, no dia 30 (trinta) de cada mês imediatamente posterior ao encerramento de cada semestre findo em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo certo que o primeiro relatório será devido em 30 de julho de 2026, o efetivo direcionamento dos recursos obtidos por meio da presente Emissão para os Empreendimentos Destinação, devendo (i) observar a declaração a ser emitida pela Devedora nos moldes do **Anexo IX** do presente Termo de Securitização (“Relatório de Verificação”), devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora, acompanhado da cópia do cronograma físico de avanço das obras e do relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, descrevendo detalhadamente os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Destinação no respectivo período (“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”); e (ii) quando solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário para fins de verificação da Destinação dos Recursos, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, este último acompanhado de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, sendo necessário o envio de uma planilha em excel com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago), caso necessário realizar o envio dos atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

6.10. A Devedora declarou, por meio da CCB, que os Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação dos Recursos não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

6.11. A Devedora declarou, no âmbito da CCB, que está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (i) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (ii) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (iii) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

6.12. Os Avalistas PJ declararam, no âmbito da CCB, estarem aptos a figurar como avalistas dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (i) não serem companhia aberta e não terem parte relacionada com companhia aberta; e (ii) não serem instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

6.13. A obrigação de comprovação da Destinação dos Recursos, nos termos da cláusula 6.5 somente se extinguirá na Data de Vencimento ou quando da comprovação, pela Devedora, da utilização integral dos recursos obtidos com a Emissão, conforme Destinação dos Recursos, sendo certo que, na hipótese de Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

6.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios de Destinação dos Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da CCB.

6.15. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos encaminhados ao Agente Fiduciário e à Emissora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

6.16. A Devedora se compromete, através da CCB, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da CCB exclusivamente conforme a cláusula 6.5 acima.

6.17. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios de Destinação dos Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação dos Recursos.

6.18. O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva Destinação dos Recursos para fins da cláusula 6.5 acima; e (ii) se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

6.19. Ainda, a Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nas cláusulas 6.5 e seguintes.

7. OBRIGAÇÕES

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da Emissora, mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como a imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se, ainda, a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Resolução CVM 80, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e a enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema “Fundos.NET”.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei nº 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, de

acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Titulares dos CRI; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (ix) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; (x) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas por auditor independente e, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado como da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação por qualquer dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão; (xii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e (xiii) informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, a Emissora deverá enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação de que é signatária; e (b) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

7.7. Envio de Informações e/ou Documentos aos Titulares dos CRI: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, a Emissora obriga-se a enviar, ao Titulares dos CRI, sempre que por estes solicitado, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de tal solicitação à Emissora, os documentos, bem como as informações necessárias para seus controles, desde que os tenha recebido.

7.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, sendo que a data de encerramento do exercício social será o dia 31 de dezembro de cada ano.

7.9. A Emissora neste ato declara 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;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão 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 referentes à Emissora para tanto;
- (iii) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;

- (v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão;
- (vi) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (viii) observado o disposto no item (vi) acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (ix) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, assegurando que as informações prestadas ao público investidor com relação à Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (x) tratou os investidores respeitando a equidade, transparência e zelo, disponibilizando o integral acesso às informações constantes nos Documentos da Oferta;
- (xi) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Garantias;
- (xii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xiii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xiv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (xv) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

- (xvi) assegurar a constituição do Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (xvii) assegurar que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (xviii) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xix) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre o lastro, inclusive quando custodiados na B3, não sejam cedidos a terceiros.

7.9.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; (vi) o Fundo de Despesas; e (vii) o Fundo de Juros, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado, para fins de pagamento dos CRI, e os recursos provenientes dos Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

8.3.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estará sujeitos à

constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI, observado que eventuais rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos originados da CCB podem ser reconhecidos pela Emissora mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras, sendo certo que a Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução CVM 60.

8.6. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.6.1. A Taxa de Administração, conforme definida na cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.6.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de natureza não compensatória, no valor de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.7. Guarda dos Documentos da Operação: A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda de 1 (uma) cópia da via negociável, 1 (uma) via original/digital (formato eletrônico .pdf) da Escritura de Emissão de CCI e da CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. A Emissora será responsável pela guarda da via digital negociável da CCB, bem como de uma via original digital de todos os demais Documentos da Operação, sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização para custódia perante a B3, nos termos da regulamentação em vigor.

8.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Observado o disposto no Contrato de Cessão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e na CCB, os recursos recebidos em razão do pagamento dos Créditos

Imobiliários, dos Recebíveis e/ou a partir de aporte de recursos da Devedora ou das SPEs Conviva na Conta do Patrimônio Separado e/ou na Conta Vinculada, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Juros, caso não tenham sido recompostos com recursos próprios da Emitente ou das SPEs Conviva;
- (iii) pagamento de eventuais Encargos Moratórios devidos no âmbito da CCB;
- (iv) pagamento de eventuais Juros Remuneratórios vencidos e não pagos pela Emissora nas datas de pagamento anteriores, se aplicável;
- (v) pagamento dos Juros Remuneratórios vincendos, de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização; e
- (vi) pagamento da Amortização do Valor Principal, de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização;
- (vii) eventuais excedentes da Ordem de Prioridade de pagamentos serão aplicados da seguinte forma:
 - (1) até a data de emissão do Habite-se dos Empreendimentos Destinação (exclusive): liberação dos recursos remanescentes decorrentes dos Recebíveis para as Contas de Livre Movimentação e, caso os CRI tenham sido quitados integralmente e não estejam em curso nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), liberação do saldo remanescente da Conta do Patrimônio Separado para as Contas de Livre Movimentação; e
 - (2) a partir da data de emissão do Habite-se (inclusive) ou caso aprovado pela Securitizadora e pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial: Amortização Extraordinária Obrigatória por *Cash Sweep*, nos termos da cláusula 6.2 acima.

8.8.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora; ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá

ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior.

8.8.2. Os Juros Remuneratórios e as Despesas serão arcadas com recursos próprios da Devedora, devendo ser arcado pelo Fundo de Juros e pelo Fundo de Despesas somente em caso de inadimplemento da Devedora.

8.8.3. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora; ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior (“Atrasos de Terceiros”).

8.9. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas e, mantidos na Conta Vinculada a título de Fundo de Juros, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta Emissão, poderão ser aplicados em letras financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional com liquidez diária ou certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody’s América Latina Ltda., ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária e/ou títulos públicos federais com liquidez diária (“Investimentos Permitidos”).

8.9.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos da cláusula 8.9 acima deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Emissora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora. Não serão devidos ou apurados pela Emissora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, seja a que título for.

8.9.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com

relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, 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. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

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

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

8.10.2. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 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, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430.

8.10.3. Na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.10.4. Caso a Assembleia Especial convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para não declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, a CCB e, conseqüentemente, os CRI serão considerados vencidos antecipadamente.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificará a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto nos itens aplicáveis dos Fatores de Risco) e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que receberá cópia eletrônica assinada da CCB, do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos e nas juntas comerciais nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão das Garantias caso a condição acima não seja implementada. Por fim, (a) segundo o valor apurado pelo Laudo de

Avaliação, conforme descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o valor do Imóvel é insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, não havendo obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis; (b) com base no valor do capital social da Devedora, as quotas objeto da Alienação Fiduciária de Quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização; e (c) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, considerar-se-á como valor dos Recebíveis aquele mencionado no Relatório de Monitoramento, a ser enviado mensalmente ao Agente Fiduciário para acompanhamento nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Em razão do contido nos itens (a) a (c) acima e tendo em vista as possíveis variações de mercado, não é possível assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, estas serão suficientes;

- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme § 3º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no **Anexo IV** deste Termo de Securitização;
- (x) presta serviços de Agente Fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações à Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela

relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e

- (xiv) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão e à Oferta, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração.
- (xv) Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:
- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
 - (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
 - (iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
 - (iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
 - (v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
 - (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
 - (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
 - (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, às custas do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (xiii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (xiv) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

- (xx) fornecer, por meio de publicação via website, nos termos do § 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de um evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430;
- (xxi) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxiii) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário; e
- (xxiv) na forma do artigo 29, § 2º da Lei nº 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

9.2.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21 (“Ofício”), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, conforme o caso, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da Emissão, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

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

9.3. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, e; (ii) parcelas anuais no valor de 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por verificação de índice financeiro, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação

9.3.1. Para os fins do disposto no item (iii) da cláusula 9.3 acima, fica contratado e, desde já, ajustado que o Patrimônio Separado assumirá, com recursos a serem aportados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

9.3.2. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente, os Titulares das Notas Comerciais ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”

9.3.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

9.3.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas do Agente Fiduciário, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou sua devolução, mesmo que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a Destinação dos Recursos, mesmo depois de seu encerramento, seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário fará jus à sua remuneração até o cumprimento integral de Destinação dos Recursos.

9.3.5. Caso não existam recursos financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e a Emissora permaneça em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, a remuneração do Agente Fiduciário será suportada pelos Titulares dos CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

9.3.6. As parcelas citadas nas cláusulas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: (i) ISS (); (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.3.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso

incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.3.8. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários em razão da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, à Emissora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessária ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas serão contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, por garantidores ou pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou da Emissora decorrente de ações propostas pela Devedora ou pelos Avalistas e/ou Emissora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. Caso seja necessário o ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.3.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos Titulares dos CRI e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

9.3.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso e observado o acima previsto.

9.3.11. Caso não existam recursos financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e a Emissora permaneça em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, a remuneração do Agente Fiduciário será suportada pelos Titulares dos CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

9.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.4.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.4.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.4 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo Agente Fiduciário ou nomear substituto provisório.

9.5. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas neste Termo de Securitização.

9.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das cláusulas 9.4 e 9.5 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.7. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.7.1. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada pelo novo Agente Fiduciário à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.7.2. Juntamente com a comunicação prevista na cláusula 9.7.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

9.8. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.10. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento,

sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.11. Presunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, cuja elaboração permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

9.12. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência: (i) da insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda, (ii) de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação, Instalação e Deliberação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 10.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias 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. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50%

(cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.2.1. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado poderão ocorrer nas seguintes situações, sendo certo que, na ocorrência de tais situações, não ocorrerá a assunção do Patrimônio Separado por parte do Agente Fiduciário:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

10.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 8.8.1 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1 e 10.2 acima.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (i) pedido, por parte da Emissora, 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, bem como requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente; ou
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias devida aos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

10.4.1. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate antecipado dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, integrantes do Patrimônio Separado, aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da Emissão. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

10.4.3. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer Evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis.

10.4.4. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11. ASSEMBLEIA ESPECIAL

11.1. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60 e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente

Fiduciário, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 acima, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias; e (ii) a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, sendo que a Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, em primeira ou segunda convocação, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

11.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do § 5º do artigo 44, do artigo 45, do inciso IV, “b”, do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme § 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

11.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o § 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

11.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 11.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (i) disponibilizadas pela Emissora na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores; e (ii) encaminhadas ao Agente Fiduciário.

11.3.4. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

11.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, serão convocadas na forma prevista nesta cláusula 11.3 e aprovadas na forma

prevista na cláusula 11.3.6 abaixo.

11.3.6. A demonstração contábil do Patrimônio Separado que não contiver ressalvas poderá ser considerada automaticamente aprovada caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para sua aprovação não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora, ou pelo Fundo de Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 11.3, será considerada regular a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas aos quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60.

11.5. Instalação: Exceto se previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em primeira e segunda convocação, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

11.6. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.7. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação.

11.8. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

11.9. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar, aos Titulares dos CRI, as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.10. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda

convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

11.10.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às Datas de Pagamento; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB (*waiver*); (vi) aos Créditos Imobiliários e às Garantias, que possam impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou (viii) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e, em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

11.11. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI; e (iv) envolver redução das remunerações dos prestadores de serviço descritas neste Termo de Securitização.

11.12. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha a substituí-lo, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

11.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

11.14. Consulta Formal. É permitido aos Titulares dos CRI votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos

Titulares dos CRI, caso em que os Titulares dos CRI terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

11.14.1. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores - Internet (www.provinciasecuritizadora.com.br e/ou www.oliveiratrust.com.br), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Titulares dos CRI.

11.14.2. A manifestação dos Titulares dos CRI deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador na data da publicação da consulta formal.

11.15. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Titulares dos CRI será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

12. DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Fundo de Despesas: Todas as despesas ordinárias e extraordinárias previstas nos Documentos da Operação a serem efetivamente incorridas pela Emissora em relação aos CRI, incluindo, mas não se limitando a, as despesas recorrentes dos CRI, conforme descritas no Anexo VI, serão arcadas pela Devedora, com recursos disponíveis no Fundo de Despesas.

12.1.1. A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos decorrentes da integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, um Fundo de Despesas.

12.1.2. O montante depositado no Fundo de Despesas em cada Data de Verificação deverá ser equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

12.1.3. Se, em determinada Data de Verificação, os montantes retidos no Fundo de Despesas sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá solicitar que o Fundo de Despesas seja recomposto pela Devedora, até que seja atingido o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação da Emissora neste sentido, com recursos próprios da Devedora.

12.1.4. Os montantes depositados no Fundo de Despesas enquanto poderão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

12.2. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

- (i) pela Emissão e pela distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga à Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e
- (ii) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI (“Custo de Administração”).

12.2.1. As despesas mencionadas nos itens (ii) e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da cláusula 12.2 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

12.2.2. As despesas mencionadas na cláusula 12.2 acima serão acrescidas (i) do ISS; (ii) da CSLL; (iii) PIS; (iv) da COFINS; (v) IRRF; e (vi) de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2.3. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento da CCB, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.3. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) Remuneração devida à Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:
 - (a) pela emissão da CCB, será devido o valor único de R\$ 48.900,00 (quarenta e oito mil e novecentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização;
 - (b) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização;

- (c) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
 - (d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e
 - (e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento da CCB, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário: conforme cláusula 9.3 acima.
- (iii) Remuneração do Banco Liquidante: a remuneração do banco liquidante, será no montante equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora.
- (iv) Remuneração do Escriturador dos CRI. (i) pela implantação do Escriturador, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização; e (ii) A remuneração do Escriturador no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*. As parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- (v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo

a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

- (vi) Remuneração do Auditor Independente. A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 7.000,00 (sete mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente, conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;
- (vii) Remuneração do Agente de Medição. A remuneração do Agente de Medição, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, a título de vistoria de obras dos Empreendimentos Destinação, sendo que tais pagamentos serão acrescidos dos seguintes tributos: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, bem como serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;
- (viii) Remuneração do Servicer. A remuneração do Servicer, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos dos seguintes tributos: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, bem como serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;
- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (x) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e nas juntas comerciais competentes, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial, conforme previsto neste Termo de Securitização;

- (xi) os honorários, despesas e custos, desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Emissora;
- (xii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xiii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;
- (xiv) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas quaisquer contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo, mas não se limitando a, as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como das juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvi) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação e da regulamentação aplicável;
- (xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Emissora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e
- (xx) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, ora descritas no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização.

12.3.2. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou, ainda, se, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os quaisquer demais prestadores de serviços da Emissão continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

12.4. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas cláusulas 12.2 e 12.3 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, desde que por eles previamente aprovadas, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.4.1. O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Titulares dos CRI de forma proporcional à quantidade de CRI titulado por cada Titular de CRI em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que poderá ser feita por e-mail, independentemente da realização de Assembleia Especial.

12.4.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos nas Contas do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas, independentemente da realização ou aprovação em Assembleia Especial.

12.4.3. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão, incluindo, mas não se limitando a, os prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de aporte pelos Titulares dos CRI ao Patrimônio Separado e/ou a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que, na referida liquidação, deverá ser considerado o direito dos prestadores de serviço ao recebimento dos valores a eles devidos, sendo determinado o seu pagamento ainda que mediante dação em pagamento de direitos creditórios.

12.5. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.3 e 12.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição das cláusulas 12.2 e 12.3 acima deste Termo de Securitização;

- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não suportadas pelo Patrimônio Separado; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

12.5.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.5.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.5 e 12.5.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

12.6. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, sem a ela se limitar, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora.

12.6.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora, na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos), ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Titulares dos CRI: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Titulares dos CRI. Cada investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento nos CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (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). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

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.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“IN RFB nº 1.585”). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição à PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4%

(quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários 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); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018 ou, no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezesete por cento), e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários estão potencialmente sujeitos à contribuição à PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, 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. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos certificados de recebíveis imobiliários.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em certificados de recebíveis imobiliários no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota 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.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em certificados de recebíveis imobiliários, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. IOF

13.1.3.1. IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, 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, conforme em vigor (“Decreto nº 6.306”). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

13.1.3.2. IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

14. PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações à Devedora, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (<https://provinciassecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma dos artigos 44 e 45, do inciso IV do item “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar

ao Agente Fiduciário na mesma data de sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso não haja quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão (i) custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931; e (ii) registrados pela Emissora na B3, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

16. NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(i) *Para a Emissora*

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Sala 713, Vila Gertrudes

CEP 04.794-000, São Paulo - SP

At.: Alexandre Domingos Ferreira / Amanda Oliveira de Melo

Telefone: +55 (11) 2367-8793

E-mail: juridico@bsicapital.com.br

(ii) *Para o Agente Fiduciário*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo - SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: +55 (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br

16.1. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja

confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima por qualquer das Partes deverá ser comunicada à outra Parte.

17. RISCOS

17.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, no formulário de referência da Emissora, bem como as demais informações contidas nos Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora de adimplir os Créditos Imobiliários, e demais obrigações previstas no Contrato de Cessão, poderão ser adversamente afetados sendo que, nesses casos, a capacidade da Emissora de efetuar o pagamento dos CRI, poderá ser afetada de forma adversa. Para os efeitos desta cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta cláusula como possuindo também significados semelhantes. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares dos CRI. Para fins desta cláusula, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no website da CVM.

17.1.1. O risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual for instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado e nem mesmo a Emissora disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

17.1.2. Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, 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 dos CRI.

17.1.3. Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos Titulares dos CRI caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores Profissionais que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

17.1.4. Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais: O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o governo federal poderá adotar no futuro na gestão da política econômica e não pode prevêê-las. Por isso, não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo; (ii) impacto nos preços

de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRI, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário; (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los; (iv) dificuldades para acessar seu capital investido; (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

17.1.5. Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro: O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os titulares de CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderão causar desafios significativos para os Titulares de CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

17.1.6. Restrição de negociação. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 33, § 10 da Resolução CVM 60 e artigo 2º, § 1º, inciso II, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 junto a Investidores Profissionais, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os Titulares dos CRI.

17.1.7. Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

17.1.8. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou

extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

17.1.9. Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação da Emissora depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

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

17.1.11. 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 podem 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 sua originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

17.1.12. Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

17.1.13. 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 fatores 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 às operações de certificados de recebíveis imobiliários, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

17.1.14. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio: Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, consequentemente, à CCB, em cada Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à CCB) integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser adquiridos pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas das CCB, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

17.1.15. Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia 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.

17.1.16. Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

17.1.17. 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, inclusive 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 e o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

17.1.18. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de

2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “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”. A Lei nº 14.430 estabeleceu no § 4º de seu artigo 27 que “*Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

17.1.19. Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

17.1.20. Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta, a ser realizada nos termos

da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito à análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

17.1.21. Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

17.1.22. Risco da necessidade de realização de aportes nas Contas do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.5 deste Termo de Securitização.

17.1.23. Risco dos pagamentos das Despesas serem arcados pelos Titulares de CRI: As despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento das Despesas. Caso a Devedora e/ou os Avalistas não efetuem o pagamento das despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas serão pagas preferencialmente dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

17.1.24. Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

17.1.25. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel, à Devedora, aos Avalistas, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel, ou aos antigos proprietários do Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

17.1.26. Risco referente à não conclusão da auditoria jurídica até a data de assinatura deste Termo de Securitização: A auditoria realizada no âmbito da presente Emissão não foi integralmente concluída até a data de assinatura deste Termo de Securitização, sendo pendentes de apresentação, conforme indicado no mais recente checklist de due diligence circulado às Partes, os esclarecimentos solicitados referentes à Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em nome da Tesor e, além disso, os seguintes documentos: (i) extrato de débitos vinculados às inscrições com exigibilidade suspensa - negociadas no SISPAR; (ii) extrato de débitos vinculado ao parcelamento convencional aportado no relatório do E-CAC; (iii) relatório processual indicando o passivo vinculado à execução fiscal apontada na certidão de JF/TRF Cível. A não finalização da auditoria, conforme descrito acima, não confere a segurança desejada com relação às informações não apresentadas, que podem ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

17.1.27. Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

17.1.28. Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Aval: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos instrumentos e, no caso do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a alteração do contrato social da Devedora, na presente data, conforme o caso, ainda não foram celebrados ou não foram registrados nos cartórios competentes ou na JUCESP. Os prazos para obtenção dos referidos registros ou assinatura encontram-se especificados nos respectivos instrumentos. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas Garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

17.1.29. Ausência de coobrigação da Emissora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à Emissão e à Oferta, os

Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

17.1.30. Risco de liquidação do Patrimônio Separado: Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os eventos de liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese de a decisão da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Créditos Imobiliários, sendo, cada um dos Titulares dos CRI, responsável por sua representação perante a Devedora. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

17.1.31. Risco de não segregação entre as hipóteses de vencimento antecipado, entre automático e não automático: Na hipótese de algum descumprimento de obrigação pecuniária, ou até mesmo um endividamento pela Devedora que comprometa sua saúde financeira e inviabilize de prosseguir com o cumprimento do cronograma de pagamentos, embora sejam descumprimentos considerados graves, os investidores deverão aguardar o rito e os prazos de convocação de assembleia e deliberação a respeito dos respectivos descumprimentos, para poderem declarar o vencimento antecipado das Emissões, o que pode demandar um período de tempo longo e consequentemente dificultar os trâmites de eventual excussão das Garantias.

17.1.32. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI: Os CRI são títulos lastreados pelos direitos creditórios devidos pela Devedora. Sendo assim, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou

coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, afetando os Titulares dos CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Adicionalmente, no âmbito da auditoria restrita, não foi apresentada a integralidade dos contratos celebrados pela Devedora e pelos Avalistas, de modo que não foi realizada a avaliação da necessidade de obtenção de autorização prévia de eventuais credores para a realização da presente Emissão e/ou da prestação das Garantias, de modo que pode haver a possibilidade de que algum contrato financeiro celebrado por tais partes possa ter seu vencimento antecipado decretado em razão da Emissão e da Oferta, o que poderá afetar a capacidade da Devedora de adimplir com as obrigações pecuniárias assumidas nos termos dos Documentos da Operação.

17.1.33. Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora e dos Avalistas, realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora e os Avalistas. Caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, podendo impactar também na capacidade da Devedora de honrar com as obrigações assumidas, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

17.1.34. Registro da DS da Aura. A Aura se comprometeu a apresentar seu ato societário que evidenciou a aprovação do Aval, devidamente registrado na junta comercial competente, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seu ato societário devidamente registrado pode impactar negativamente a devida constituição do Aval e consequente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista ou sócio quanto à sua validade.

17.1.35. Risco relativo às vendas de unidades autônomas sem registro de incorporação nas matrículas dos Imóveis. Determinadas unidades integrantes dos Empreendimentos Destinação foram comercializadas antes do efetivo registro dos memoriais de incorporação nas respectivas matrículas dos Imóveis. A comercialização de unidades autônomas sem o prévio registro do memorial de incorporação pode caracterizar inobservância ao artigo 32 da Lei nº 4.591 e pode impactar negativamente a devida constituição e exequibilidade das Garantias, especialmente quanto à Alienação Fiduciária de Imóvel e à Cessão Fiduciária de Recebíveis. Além disso, eventual necessidade de regularização das Garantias e atendimento de exigências do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói - RJ ou do Cartório de RTD poderá resultar em atrasos, custos ou contingências adicionais. Tais fatores

podem afetar a originação dos recebíveis cedidos, a exequibilidade das Garantias e, conseqüentemente, o cumprimento das Obrigações Garantidas.

17.1.36. Risco relativo ao Inquérito Civil nº 0087/2025 - PJTCODCCNIT instaurado pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro (“Inquérito Civil nº 0087” e “MPRJ”, respectivamente). A Devedora figura como investigada no Inquérito Civil nº 0084 relacionado à suposta venda de unidades ou lotes de empreendimento imobiliário sem o devido registro do memorial de incorporação na matrícula. A investigação instaurada pode resultar em (i) imposição de obrigações ou penalidades à Devedora e/ou às sociedades do seu grupo econômico; (ii) impactos reputacionais; e (iii) eventuais efeitos financeiros que possam afetar a capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas. Caso o MPRJ conclua pela ocorrência de infrações ou proponha medidas judiciais que gerem custos adicionais, contingências ou restrições, tais circunstâncias poderão reduzir a disponibilidade de recursos financeiros da Devedora e, conseqüentemente, afetar negativamente sua capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas.

17.1.37. Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito da CCB, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das CCB podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das CCB. Portanto, a inadimplência das Devedoras, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

17.1.38. Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão: A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperadas pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário previstos neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência,

aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

17.1.39. Cobrança dos Créditos Imobiliários: As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas e liquidação da Devedora, caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

17.1.40. Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares dos CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco.

17.1.41. Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados

com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. 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.

18.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2”), este Termo de Securitização poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio dos sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização. Adicionalmente, as Partes acordam que, independentemente da data de conclusão do processo de assinaturas deste Termo de Securitização, sua data de assinatura será considerada a indicada ao fim deste Termo de Securitização.

18.7.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, exceto se outra forma for exigida por qualquer cartórios de registro de imóveis, cartório de registro de títulos e documentos e junta comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

18.8. Proteção de Dados. As Partes, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a observar a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor (“LGPD”), notadamente no que se refere às informações a que tiver acesso, por meio do presente Contrato de Cessão, relacionadas a uma pessoa natural identificada ou identificável (“Dados Pessoais” e “Titular”, respectivamente), e se compromete

a adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os Dados Pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, divulgação ou outra forma de tratamento ilícito, sendo plenamente responsável caso ocorra qualquer descumprimento em relação à LGPD. As Partes deverão monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus funcionários e subcontratados com as respectivas obrigações de proteção de Dados Pessoais no âmbito da Operação. Quando solicitado pela outra Parte, com razoabilidade e antecedência, deverão prestar as informações pertinentes a estes controles de forma célere e eficiente.

18.8.1. A ocorrência de incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos Titulares e às Partes deverá ser comunicada por escrito imediatamente após qualquer das Partes tomar conhecimento do incidente, considerando-se a urgência e materialidade do incidente em questão. Os Dados Pessoais deverão ser tratados como confidenciais pelas Partes, com o mesmo nível de segurança que tratam as suas informações sigilosas, mesmo após a resolução deste Contrato de Cessão.

18.8.2. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, e concordam com a utilização de seus Dados Pessoais para a realização da Operação, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as demais partes envolvidas.

18.8.3. As Partes declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, conforme o caso, em consonância com as disposições da LGPD, (i) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento dos Dados Pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente Operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na cláusula 16.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste Contrato de Cessão; e (ii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção dos Dados Pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

19. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

19.1.1. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

20. FORO

20.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste

Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica.

Local e data de assinatura do Termo de Securitização Original: São Paulo - SP, 14 de novembro de 2025.

Local e data de assinatura do Aditamento: São Paulo - SP, 27 de novembro de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(Assinaturas na próxima página)

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CELEBRADO EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Características dos Créditos Imobiliários

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 14 de novembro de 2025.	
Nº 25360	Série: Única	Tipo: Integral

1. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 11.257.352/0001-43					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes					
CEP	04.794-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.					
CNPJ: 50.361.511/0001-07					
ENDEREÇO: Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1501-parte, Icarai					
CEP	24.220-008	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. TÍTULO					
A “Cédula de Crédito Bancário nº 10013864-0, Referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. , acima qualificada, em 14 de novembro de 2025, no valor de R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil reais), em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. , instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1.001 a 1.004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil reais)					

6. IMÓVEIS DESTINAÇÃO					
6.1. Imóvel objeto dos Créditos Imobiliários: (a) o imóvel objeto da matrícula nº 18.008-A do 7º Registro de Imóveis de Niterói/RJ, localizado na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Lisandro Motta, LT. 08-A, QD 271, Piratininga, CEP 24.358-240; e (b) o imóvel objeto da matrícula nº 25.081-A do 7º Registro de Imóveis de Niterói/RJ, localizado na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Professor Florestan Fernandes, nº 602, Cambinhas, CEP 24.358-580.					

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	14 de novembro de 2025.
Prazo Total	1.096 (mil e noventa e seis) dias contados da Data de Emissão.
Valor Principal:	R\$ 32.600.000,00 (trinta e dois milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	o Valor Principal não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Principal Atualizado ou o saldo do Valor Principal Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante do Anexo III da CCB.
Data de Vencimento	14 de novembro de 2028.
Encargos Moratórios	(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios; e (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios	O pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado mensalmente, de acordo com o cronograma constante do Anexo II da CCB, até a Data de Vencimento, com recursos próprios da Devedora.
Periodicidade de Pagamentos do Valor do Principal	Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de Resgate Antecipado Obrigatório, o Valor Principal ou o saldo do Valor Principal, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma estabelecido no Anexo II à CCB.
Local de Pagamento	São Paulo - SP.
Garantias	Não há garantia real para a CCI. Entretanto, a CCB contará com (em conjunto com o Aval, definido na CCB) (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido na CCB); (ii) a

	Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido na CCB); (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido na CCB); (iv) o Fundo de Despesas (conforme definido na CCB); e (v) o Fundo de Juros (conforme definido na CCB).
--	--

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CELEBRADO EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA				
Data	Juros	Amortização	Carência	TAI
15/12/2025	Sim	Não	Não	0,000%
14/01/2026	Sim	Não	Não	0,000%
18/02/2026	Sim	Não	Não	0,000%
16/03/2026	Sim	Não	Não	0,000%
14/04/2026	Sim	Não	Não	0,000%
14/05/2026	Sim	Não	Não	0,000%
15/06/2026	Sim	Não	Não	0,000%
14/07/2026	Sim	Não	Não	0,000%
14/08/2026	Sim	Não	Não	0,000%
14/09/2026	Sim	Não	Não	0,000%
14/10/2026	Sim	Não	Não	0,000%
16/11/2026	Sim	Não	Não	0,000%
14/12/2026	Sim	Não	Não	0,000%
14/01/2027	Sim	Não	Não	0,000%
15/02/2027	Sim	Não	Não	0,000%
15/03/2027	Sim	Não	Não	0,000%
14/04/2027	Sim	Não	Não	0,000%
14/05/2027	Sim	Não	Não	0,000%
14/06/2027	Sim	Não	Não	0,000%
14/07/2027	Sim	Não	Não	0,000%
16/08/2027	Sim	Não	Não	0,000%
14/09/2027	Sim	Não	Não	0,000%
14/10/2027	Sim	Não	Não	0,000%
16/11/2027	Sim	Não	Não	0,000%
14/12/2027	Sim	Não	Não	0,000%
14/01/2028	Sim	Não	Não	0,000%
14/02/2028	Sim	Não	Não	0,000%
14/03/2028	Sim	Não	Não	0,000%
17/04/2028	Sim	Não	Não	0,000%
15/05/2028	Sim	Não	Não	0,000%
14/06/2028	Sim	Não	Não	0,000%
14/07/2028	Sim	Não	Não	0,000%
14/08/2028	Sim	Não	Não	0,000%

14/09/2028	Sim	Não	Não	0,000%
16/10/2028	Sim	Não	Não	0,000%
14/11/2028	Sim	SIM	Não	100,000%

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CELEBRADO EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Declaração da Emissora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria “S1”, sob o nº 86, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-00, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 11.257.352/0001-43 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.3.004618-2, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários 23ª (vigésima terceira) emissão, em série única (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário (conforme abaixo definido), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª (Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes da CCB (conforme definido no Termo de Securitização) e representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) as Garantias; (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (c), acima, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

(local, data e campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CELEBRADO EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palácios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: 62.154.710-4 SSP/SP
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 23ª (vigésima terceira)
Número da Classe e Série: Série Única
Emissor: **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 32.600 (trinta e dois mil e seiscentos)
Espécie: N/A
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

(local, data e campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CELEBRADO EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	CRA017002GX	35.000.000,00	35	IPCA + 8,00 %	1	3	24/04/2017	12/03/2025	REDENTOR	Inadimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária e Direitos Creditórios Fundo
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	17E1689386	24.000.000,00	48	IPCA + 8,00 %	1	4	18/05/2017	18/05/2022	JP	Inadimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária e Direitos Creditórios Fundo

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CELEBRADO EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Descrição das Despesas *Flat* e das Despesas Recorrentes

Custos de Integralização CRI			
Participantes	Tipo	Valor	Impostos
Estruturação	3,50%	R\$ 1.316.000,00	R\$ 374.430,31
Co-estruturador	3,50%	R\$ 966.000,00	R\$ 234.447,37
Taxa de registro de base de dados do CRI Anbima *	0,0042%	R\$ 1.369,20	R\$ -
Taxa de registro da oferta Anbima *	0,0290%	R\$ 9.919,00	R\$ -
Assessor Legal	Único	R\$ 120.000,00	R\$ 20.414,00
Emissão de CCB	0,15%	R\$ 48.900,00	R\$ 4.718,85
Coordenador Lider	0,10%	R\$ 35.000,00	R\$ 3.902,50
Pré-Registro do CRI na Cetip	0,00290%	R\$ 5.775,64	R\$ 643,98
Agente Fiduciário - Implantação	Único	R\$ -	R\$ -
Custodia CCI	Único	R\$ 2.000,00	R\$ 223,00
Registro CCI	0,00300%	R\$ 978,00	R\$ 109,05

Taxa de abertura de ofertas	0,03000%	R\$ 9.780,00	R\$ -
Escriturador	Implantação	R\$ -	R\$ -
Engenharia	Único	R\$ 13.000,00	R\$ -
Service (auditoria de recebíveis por contrato)	Único	R\$ 10.000,00	R\$ 1.115,00
Custo Total		R\$ 2.538.721,84	R\$ 640.004,06

Custos Recorrentes CRI				
Contratados	Tipo	Valor	Total	Impostos
Akrual - Sistema	Mensal	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00	R\$ -
Auditoria	Anual	R\$ 7.000,00	R\$ 7.000,00	R\$ 780,50
Contabilidade	Anual	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 334,50
Custodia da CCI	Mensal	R\$ 570,50	R\$ 6.846,00	R\$ -
Gestão dos Recebíveis - Service	Mensal	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 6.690,00
Gestão de Contas a Pagar	Mensal	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 4.014,00
Gestão do Patrimônio Separado	Mensal	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 13.380,00
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 1.672,50
Custodia da CCI	Anual	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 334,50
Escriturador	Anual	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00	R\$ 289,50
Engenharia	Mensal	R\$ 7.500,00	R\$ 90.000,00	R\$ 10.035,00



Total Anual	R\$ 346.846,00	R\$ 37.530,50
Total Mensal	R\$ 28.903,83	R\$ 3.127,54

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CELEBRADO EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Declaração da Instituição Custodiante

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, Auxiliadora, CEP 90.520-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foi emitida 1 (uma) cédula de crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931”), que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e a CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 23ª (vigésima terceira), da (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o nº 86, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-00, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.3.004618-2 (“Emissora”), foi realizada por meio do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª (Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda*”, celebrado em 14 de novembro de 2025, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor. Declara, ainda, que o a Escritura de Emissão de CCI e a CCI, lhe foram entregues para custódia digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, e que se encontram custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2025



(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CELEBRADO EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Destinação dos Recursos - Empreendimentos Destinação e Cronograma Regulatório

EMPREENHIMENTO DESTINAÇÃO	ENDEREÇO	RGI	MATRÍCULA	CNPJ	RECURSOS ESTIMADOS	(%) LASTRO
CVIVA5 Incorporadora Ltda., CNPJ nº 50.032.520/0001-07, Empreendimento Conviva Piratininga	Rua Lisandro Motta, LT. 08-A, QD. 271, Piratininga, CEP 24358-240	7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói - RJ	18.008-A	50.032.520/0001- 07	R\$ 6.079.093,58	18,65%
CVIVA6 Incorporadora Ltda., CNPJ nº 50.038.985/0001-12, Empreendimento Conviva Camboinhas	Avenida Professor Florestan Fernandes, nº 602, Camboinhas, CEP 24358-580	7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói - RJ	25.081-A	50.038.985/0001- 12	R\$ 26.520.906,42	81,35%
					R\$ 32.600.000,00	

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

CRONOGRAMA REGULATÓRIO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
Empreendimento Destinação	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Destinação (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2028	2029	2030
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Empreendimento Conviva Piratininga	5.491.501,65	3.018.303,11	2.473.198,54	0	0	0	0	0	0	0	0
Empreendimento Conviva Camboinhas	23.957.453,43	8.916.546,26	15.040.907,17	0	0	0	0	0	0	0	0

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CELEBRADO EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Relatório Semestral Acerca da Destinação de Recursos

Período de: [=] à [=].

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

CONVIVA INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1501-parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 50.361.511/0001-07 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 33.2.1256525-4 (“Emitente”), neste ato representada na forma do seu contrato social, em cumprimento ao disposto na “*Cédula de Crédito Bancário nº 10013864-0, Referente a Crédito Imobiliário*”, emitida pela Emitente em 14 de novembro de 2025 (“CCB”), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da referida CCB foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na cláusula 2 da CCB, conforme descrito no Anexo I, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção / desenvolvimento)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / DOC [x] / e outros	Comprovação de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
Empreendimento Conviva Piratininga	CVIVA5 Incorporadora Ltda.	nº 18.008-A do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói - RJ	Rua Lisandro Motta, LT. 08-A, QD. 271, Piratininga, CEP 24358-240	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Empreendimento Conviva Camboinhas	CVIVA6 Incorporadora Ltda.	nº 25.081-A do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói - RJ	Avenida Professor Florestan Fernandes, nº 602, Camboinhas, CEP 24358-	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

			580						
Total destinado no semestre									R\$ [=]
Valor total desembolsado à Emitente									R\$ [=]
Saldo a destinar									R\$ [=]
Valor Líquido da Oferta									R\$ [=]
Valor Total da Oferta									R\$ [=]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emitente declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2025

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)