
PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

celebrado entre

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora;**

e

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário**

Datado de 14 de novembro de 2023.

ÍNDICE

1	TERMOS DEFINIDOS.....	5
2	DO ADITAMENTO.....	5
3	DA RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	14
4	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	14
5	DA LEI E DO FORO	15

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social, com endereço eletrônico alexandre.melo@bsicapital.com.br e Ricardo.carmo@bsicapital.com.br (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”) e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”),

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representado na forma de seu contrato social, com endereço eletrônico fiduciario@commcor.com.br (“Agente Fiduciário” e, quando em conjunto com a Emissora, “Partes”, ou, individual e indistintamente, “Parte”).

CONSIDERANDOS:

- I. A emissão dos CRI, bem como seus termos e condições, a celebração da CCI, do Termo de Securitização, e dos demais Documentos da Operação, foram aprovadas nos termos do (i) estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 15 de agosto de 2014 (“AGE da Emissora”), na forma do disposto no artigo 59 da Lei nº 6404 de 15 de dezembro de 1976, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 8 de outubro de 2014, sob o nº 378.836/14-6 e publicada no jornal Gazeta de S. Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 8 de outubro de 2014, na qual foi aprovada a emissão de séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) pela Emissora; e (ii) do

contrato social da **RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, localizada na cidade de Itapetininga, Estado de São Paulo, na Rua Virgílio Lopes, nº 234, Vila Reis, CEP 18209-210, inscrita no CNPJ sob o nº 30.025.363/0001-42 (“Devedora”), na Reunião de Sócios, em 31 de outubro de 2023, em processo de formalização na JUCESP (“ARS da Devedora”), na qual foi aprovada a concessão da fiança, bem como das demais Garantias, conforme aplicável.

- II. A emissão dos CRI insere-se no contexto de uma operação de securitização de Créditos Imobiliários (conforme termo definido no Termo de Securitização), representados pela cédula de crédito imobiliário, emitida pelo Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme termos definidos no Termo de Securitização), que resultou na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 19ª (décima nona) emissão, em série única, pela Securitizadora (“CCI”, “CRI” e “Operação de Securitização”, respectivamente), na forma prevista no Termo de Securitização, por meio do qual os Créditos Imobiliários ficarão vinculados aos CRI, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60” e “Emissão”, respectivamente);
- III. Os CRI serão ofertados publicamente e distribuídos conforme procedimentos estabelecidos na Resolução CVM 60 e Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), mediante o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e do Termo de Securitização;
- IV. As Partes desejam alterar o Termo de Securitização, com a finalidade de cumprir as exigências realizadas pela B3 (conforme termo definido no Termo de Securitização), no âmbito do pedido de admissão dos CRI provenientes da Emissão, enviadas pelo referido órgão regulador, as quais exigirão alterações nas Cláusulas 1, 2, 5, 6, 7, 8 e 10 do Termo de Securitização;
- V. A celebração deste Primeiro Aditamento, nos termos da **Cláusula 18.20.1** do Termo de Securitização, não demanda qualquer aprovação prévia dos Titulares de CRI, já que as alterações serão realizadas exclusivamente em decorrência do cumprimento das exigências da B3. Sendo certo que, o presente Primeiro Aditamento não representa prejuízo aos Titulares de CRI ou acarreta qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e

licitude do Termo de Securitização, bem como não gera novos custos ou despesas adicionais aos Titulares de CRI; e

- VI.** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM celebrar este *“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (Décima Nova) Emissão, Em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A.”* (*“Primeiro Aditamento”*), que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos da Lei 14.430, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (*“Lei 10.931”*), da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, de acordo com as cláusulas abaixo redigidas.

1 TERMOS DEFINIDOS

1.1 O presente Primeiro Aditamento é parte de uma operação estruturada, de forma que as expressões utilizadas neste Primeiro Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa, terão o significado a elas atribuído no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (Décima Nova) Emissão, Em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A.”*, celebrado em 31 de outubro de 2023, entre a Emissora e o Agente Fiduciário (*“Termo de Securitização”*) e, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local. Todos os termos no singular definidos neste Primeiro Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões *“deste instrumento”*, *“neste instrumento”* e *“conforme previsto neste instrumento”* e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Primeiro Aditamento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Primeiro Aditamento como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referência a cláusula, subcláusula, adendo e anexo estão relacionados a este Primeiro Aditamento a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui definidos.

2 DO ADITAMENTO

2.1 As Partes resolvem, neste ato, **ajustar** os termos definidos presentes na **Cláusula 1.1** do Termo de Securitização, com o objetivo de incluir as definições de “*Encargos Moratórios*” e “*Preço de Integralização*”, bem como ajustar a definição de “*Dias Úteis*”, sendo que os referidos termos passarão a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento:

<u>“Dia(s) Útil(eis)”:</u>	<i>Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;</i>
<u>‘Preço de Integralização’</u>	<i>Conforme definido na cláusula 6.1 deste Termo;</i>
<u>‘Encargos Moratórios’</u>	<i>Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória 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;”</i>

2.2 As Partes resolvem, neste ato, **ajustar** a **Cláusula 2.4** do Termo de Securitização, com o objetivo de substituir o termo “*registro*” por “*depósito*”, sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento:

*“2.4 Depósito para distribuição e negociação. Os CRI serão **(a)** distribuídos publicamente no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociados no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.”*

2.3 As Partes resolvem, neste ato, **ajustar** a **Cláusula 5.1.1** do Termo de Securitização, com o objetivo de prever o modo pelo qual será calculado a atualização monetária, sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** a este Primeiro Aditamento:

*“5.1.1 Atualização Monetária: A Atualização Monetária se dará em bases à inflação acumulada dos últimos 12 meses com início no mês de setembro de 2023, divulgado em outubro de 2023, e com término setembro de 2024, divulgado em outubro de 2024 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), sendo a primeira Data de Atualização em 23 de outubro de 2024. O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente conforme disposto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada..**”*

2.4 As Partes resolvem, neste ato, **ajustar** a **Cláusula 5.1.2** do Termo de Securitização, com o objetivo de excluir o inciso *(h)*, e ajustar a redação dos incisos *(k)* e *(r)*, sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** a este Primeiro Aditamento:

*“5.1.2 Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de **10,50% a.a.** (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;*

*a) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 5 da CCB e de acordo com a tabela constante do **ANEXO I** deste Termo de Securitização;*

*b) Periodicidade de Pagamento da Amortização: De acordo com a tabela constante do **ANEXO I** deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;*

c) Coobrigação da Emissora: Não há;

d) Subordinação: o CRI será emitido em uma única série;

- e) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- f) Data de Emissão dos CRI: 23 de outubro de 2023;
- g) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- h) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes à Amortização e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os titulares dos CRI, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento por Resgate Antecipado ou declaração de Vencimento Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3;
- i) Prazo e Data de Vencimento: 670 (seiscentos e setenta) dias, vencendo em 23 de agosto de 2025;
- j) Forma: Escritural;
- k) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco; e
- l) Fatores de Risco: Conforme Cláusula 16 deste Termo de Securitização.”

2.5 As Partes resolvem, neste ato, **ajustar** a **Cláusula 6.1** do Termo de Securitização, com o objetivo de incluir a definição de “*Preço de Integralização*”, sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento;

“6.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 6.2 abaixo, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão, acrescido da atualização monetária e da Remuneração, conforme aplicável, calculadas pro rata temporis desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”). Será admitido, ainda, ágio ou deságio no momento da subscrição, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e acrescido da

Remuneração, conforme aplicável, sendo que tal ágio ou deságio deverá se aplicado de forma igualitária a todos os CRI na data de integralização.”

2.6 As Partes resolvem, neste ato, **ajustar** a **Cláusula 7.1** do Termo de Securitização, com o objetivo de ajustar as definições de “VNA”, “n”, “Nik”, “NiK-1”, “dcp” e “dct”, sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** a este Primeiro Aditamento:

“7.1. Os CRI terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente anualmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis base 360 (trezentos e sessenta dias), desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

n = atualização monetária dos CRI;

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao ano anterior ao ano de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI e após a Data de Aniversário, valor do número-índice referente ao primeiro ano anterior ao ano de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao ano anterior ao ano “k”;

dcp = é o número de Dias Corridos entre a Data da Primeira Integralização, ou a última Data de Aniversário, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = é o número de Dias Corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro. Para o primeiro pagamento, “dct” será igual a 360 (trezentos e sessenta) dias.

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{dcp}{dctut}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação anual positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.”

2.7 As Partes resolvem, neste ato, ajustar a **Cláusula 7.2** do Termo de Securitização, com o objetivo de ajustar a definição de Remuneração (conforme termo definido no Termo de Securitização), sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento:

“7.2. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50 % ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis base 360 (trezentos e sessenta) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo (“Remuneração”):”

2.8 As Partes resolvem, neste ato, ajustar a **Cláusula 8.1** do Termo de Securitização, com o objetivo de incluir que, em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 seja comunicada imediatamente, sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento:

“8.1. A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia de Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na cláusula 13 da CCB, sendo que em caso de declaração de vencimento antecipado a B3 deverá ser comunicada imediatamente, a saber:”

2.9 As Partes resolvem, neste ato, ajustar a **Cláusula 8.3** do Termo de Securitização, com o objetivo de incluir o pagamento do Resgate Antecipado (conforme termo definido no Termo de Securitização) e o prazo de comunicação à B3, sendo que a referida

cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento:

“8.3. Em razão da declaração do vencimento antecipado, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, por meio de comunicação, por escrito, ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis (“Resgate Antecipado”). Na ocorrência do Resgate Antecipado, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada um dos CRI a ser resgatado será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI, calculada, pro rata temporis, desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias e acréscimos referentes aos CRI.”

2.10 As Partes resolvem, neste ato, **incluir** a **Cláusula 8.4** ao Termo de Securitização, com o objetivo de incluir o procedimento de custódia e liquidação dos CRI em caso Resgate Antecipado, sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento:

“8.4. O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI a serem resgatados não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado será realizado por meio do Escriturador. Os CRI resgatados pela Emissora serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.”

2.10.1 Em razão da modificação indicada acima, as demais disposições presentes na Cláusula 8 passarão a vigorar conforme as cláusulas renumeradas na versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento.

2.11 As Partes resolvem, neste ato, **ajustar** a **Cláusula 8.5.3** do Termo de Securitização, correspondente à **8.7.3** deste Primeiro Aditamento, para dispor que amortização extraordinária deverá ser paga aos titulares dos CRI no limite de 98% do valor nominal, bem como o prazo de comunicação à B3, sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento:

“8.7.3. A Amortização Extraordinária Facultativa paga aos titulares dos CRI será limitada a 98% do Valor Nominal Unitário dos CRI e deverá ser comunicada à B3 em até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da dada do evento, sendo que somente será realizada sempre em uma Data de Aniversário, mediante envio de comunicação individual ao Credor da CCB, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser sempre em uma Data de Aniversário; (b) o valor a ser pago ao Credor da CCB, o qual deverá ser calculado conforme item 8.7.2 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.”

2.12 As Partes resolvem, neste ato, ajustar a **Cláusula 8.3** do Termo de Securitização, correspondente à **Cláusula 8.5** deste Primeiro Aditamento, para ajustar o termo definido Recompra Compulsória (conforme termo definido no Termo de Securitização), sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento:

“8.5. Caso a Assembleia de Titulares de CRI delibere pela recompra compulsória, a Devedora deverá realizar a recompra compulsória da CCI representativa dos Créditos Imobiliários, de forma que a Emissora realizará o resgate antecipado do CRI (“Vencimento Antecipado” e “Recompra Compulsória”, respectivamente).”

2.13 As Partes resolvem, neste ato, ajustar a **Cláusula 10.2.1, inciso (v)**, do Termo de Securitização, para ajustar a referência cruzada, sendo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação, conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento:

“10.2 Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

(v) Valor pago aos Titulares de CRI a título de amortização programada dos CRI, conforme item 8 acima;”

2.14 As Partes resolvem, neste ato, **ajustar** a **Cláusula 14** do Termo de Securitização, em decorrência de erro de numeração, devendo ser considerada como **Cláusula 13**, sendo que a referida cláusula passará a conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** a este Primeiro Aditamento.

2.14.1 Em razão da modificação indicada acima, as demais disposições presentes no Termo de passarão a vigorar conforme as cláusulas renumeradas na versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** a este Primeiro Aditamento.

3 DA RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1 Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 Na hipótese de qualquer disposição do presente Primeiro Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos previstos neste Primeiro Aditamento.

4.2 A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Primeiro Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Primeiro Aditamento, dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

4.3 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal

inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.4 O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes signatárias por si e seus sucessores.

4.5 Todas as alterações ao presente Primeiro Aditamento, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Primeiro Aditamento.

4.6 Este Primeiro Aditamento não dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial dado que até o presente momento não houve integralização dos CRI pelos investidores, e as alterações estão sendo realizadas exclusivamente em decorrência do cumprimento das exigências da B3, nos termos da **Cláusula 18.20.1** do Termo de Securitização.

4.7 Exclusivamente em relação às obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, caso exista qualquer incongruência ou contradição entre o disposto neste instrumento e o disposto em qualquer outro Documento da Operação celebrado pela Devedora, prevalecerão os termos do respectivo Documento da Operação celebrado pela Devedora.

4.8 A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Primeiro Aditamento pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

5 DA LEI E DO FORO

5.1 **Lei Aplicável:** Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2 Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Primeiro Aditamento é firmado em via digital.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

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

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

Página de Assinaturas 1/2 do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (Décima Nova) Emissão, Em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A.”

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Página de Assinaturas 2/2 do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (Décima Nova) Emissão, Em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A.”

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa

Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Amanda Oliveira de Melo

CPF: 479.623.408-00

Nome: Gabrielly Ribeiro de Lima

CPF: 466.353.158-02

ANEXO A – TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DA**



BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Emissora

celebrado com

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Agente Fiduciário

Datado de 31 de outubro de 2023.

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES, REGISTROS, AUTORIZAÇÕES E DECLARAÇÕES	21
3.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	36
4.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	37
5.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	41
6.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	48
7.	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS	49
8.	VENCIMENTO ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO	54
9.	GARANTIAS	61
10.	OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	65
11.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO...	75
12.	AGENTE FIDUCIÁRIO.....	83
13.	ASSEMBLEIA ESPECIAL.....	93
14.	DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	95
15.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS CRI	97
16.	RISCOS.....	101
17.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	119
18.	COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	122
19.	FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.....	124
	ANEXO I – CURVA DE PAGAMENTOS DOS CRI.....	127
	ANEXO II – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA.....	128
	ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....	129
	ANEXO IV – DESCRIÇÃO DA CCI.....	131
	ANEXO V - EMISSÕES AGENTE FIDUCIÁRIO.....	133
	ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSE	134
	ANEXO VII – DESPESAS	135

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social, com endereço eletrônico alexandre.melo@bsicapital.com.br e Ricardo.carmo@bsicapital.com.br ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"),

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representado na forma de seu contrato social, com endereço eletrônico fiduciario@commcor.com.br ("Agente Fiduciário" e, quando em conjunto com a Emissora, "Partes", ou, individual e indistintamente, "Parte");

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (Décima Nova) Emissão, Em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos da Lei 14.430, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), de acordo com as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES, REGISTROS, AUTORIZAÇÕES E DECLARAÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, as palavras abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas e não definidas de outra forma ao longo deste instrumento, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir:

“Alienação Fiduciária de Quotas”: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, alienação fiduciária da propriedade fiduciária e a posse indireta de 51.000 (cinquenta e uma mil) quotas da Devedora, constituída no âmbito da Operação Anterior, e compartilhada com a presente Operação mediante a celebração do Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Quotas;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, alienação fiduciária de imóvel, cujo objeto é o Empreendimento Alvo, constituído no âmbito da Operação Anterior, e compartilhada com a presente Operação mediante a celebração do Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel;

“Alienação Fiduciária de Imóvel Jardim Brasil”: Significa a alienação fiduciária de imóvel adicional, no valor de até R\$ 468.000,00 (quatrocentos e sessenta e oito mil reais) referente ao imóvel localizado na rua Angelino Ferreira e Rua Santa Rita, s/nº, Jardim Maricota, Itapetininga, SP, registrado sobre a matrícula nº 64.225, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga, do Estado de São Paulo, a ser constituída até 31 de dezembro de 2023, nos termos da Cláusula 13, inciso (iii), da CCB;

“Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei”: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, alienação fiduciária de imóvel, constituído no âmbito da presente Operação, por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras Avenças”*, celebrado em 30 de outubro de 2023;

<u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u>	Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI, observado o disposto nesta cláusula 8 deste Termo;
<u>“Atualização Monetária”</u>	Conforme previsto na cláusula 7 do Termo de Securitização;
<u>“Banco Liquidantes”:</u>	Significa o o Banco Paulista S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.820.817/0001-09, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919;
<u>“B3”:</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil 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;
<u>“CCB”:</u>	A <i>“Cédula de Crédito Bancário nº 10004523-5”</i> , emitida pela Devedora em favor da CHP, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), por meio da qual a CHP concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
<u>“CCI”:</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas pelo Emissor, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e desta Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
<u>“Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u>	A Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária constituída no âmbito da Operação Anterior através da cessão fiduciária de recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora, em relação aos recebíveis já existentes e às

vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, e compartilhada com a presente Operação mediante a celebração do Terceiro Aditamento Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

“CHP”:

A **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50;

“Código de Processo Civil”:

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

“Condições Precedentes”:

A Emissão e a Oferta serão realizadas após a verificação das condições precedentes descritas na cláusula 2 deste Termo;

“Conta Vinculada”:

A conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Emissora, mantida no Banco Bradesco S.A., Agência 7748, Conta Corrente nº 0185182-9;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:

Significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado em 23 de setembro de 2021, aditado em 28 de setembro de 2021, e em 30 de outubro de 2023, entre a MFO e o Marcelo, na qualidade de fiduciantes, a Devedora e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foram alienadas fiduciariamente a totalidade das quotas de emissão da Devedora;

“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel”:

Significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado em 23 de setembro de 2021, aditado em 27 de setembro de 2021 e em 30 de outubro de 2023, entre a Devedora, na

qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi alienado fiduciariamente o Imóvel;

“Contrato de Cessão”: Significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado, nesta data, entre o a CHP, na qualidade de cedente, o Emissor, na qualidade de cessionário, a Devedora, e os Fiadores ali discriminados como fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão cedidos pela CHP ao Emissor;

“Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”: O *“Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado em 23 de setembro de 2021, aditado em 28 de setembro de 2021, em 15 de junho de 2022 e em 30 de outubro de 2023, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Distribuição”: Significa o *“Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A”*, celebrado em 30 de outubro de 2023, entre o Emissor e o Coordenador Líder;

“Coordenador Líder”: A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu contrato social;

“Créditos Imobiliários”: Significam os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal, de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme disposto na 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 na e relacionados à CCB;

“CRI”:

Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Emissão, em Série Única, da Securitizadora, a serem emitidos, nos termos do Termo de Securitização;

“CRI em Circulação”:

os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos **(i)** aqueles mantidos em tesouraria ou de titularidade da Securitizadora, da Cedente e/ou da Devedora; **(ii)** os de titularidade, direta ou indireta: (a) de empresas pertencentes ao grupo econômico da Securitizadora, da Cedente e/ou da Devedora, incluindo controladas, controladores, sociedades sob controle comum e afiliadas; (b) sócios e/ou acionistas da Securitizadora, da Cedente e/ou da Devedora; (c) de fundos de investimento administrados por sociedades ligadas à Securitizadora, Cedente e/ou Devedora; (d) diretos, administradores ou conselheiros da Securitizadora, Cedente e/ou Devedora; (e) pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e **(iii)** os CRI titulados por Titulares de CRI em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o previsto no artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações;

“CVM”:

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro,

nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08;

“Data de Vencimento”: Significa a data de vencimento da CCB, qual seja, 23 de agosto de 2025;

“David”: **DAVID BERTONCELLO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido aos 01 de março de 1995, portador da Carteira de Identidade RG nº 39.135.904-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 430.899.238-90, residente e domiciliado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Lapa, nº 847, Cambuí, CEP: 13025-241;

“Destinação dos Recursos”: Os valores líquidos captados através da CCB destinam-se integralmente e exclusivamente à construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento, construção ou expansão do imóvel atrelado ao empreendimento descrito no Anexo I da CCB;

“Devedora”: A **RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, localizada na Cidade de Itapetininga, Estado de São Paulo, na Rua Virgílio Lopes, nº 234, Vila Reis, CEP 18209-210, inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº 30.025.363/0001-42, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

“Dia(s) Útil(eis)”: Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

“Documentos Comprobatórios”: Os Documentos Comprobatórios podem ser solicitados pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário para comprovar os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos;

“Documentos da” Significam conjuntamente **(i)** a CCB; **(ii)** a Escritura de

Operação”:

Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(v)** o Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(vi)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(vii)** o Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Quotas; **(viii)** o Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ix)** o Terceiro Aditamento Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(x)** a Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei; **(xi)** o presente Termo de Securitização; **(xii)** o Contrato de Distribuição; **(xiii)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; **(xiv)** “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.*”, celebrado em 23 de setembro de 2021, aditado em 28 de setembro de 2021, em 09 de novembro de 2021 e, a ser aditado com o objetivo de prever a presente Operação; e **(xv)** Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Operação Anterior;

“Emissão”

A presente emissão de CRI da Emissora;

“Emissor”

ou A **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.257.352/0001-43;

“Securitizadora”:

“Empreendimento Alvo”:

Significa o empreendimento a ser desenvolvido denominado de “*Condomínio Residencial Rio Branco*”, a ser edificado no terreno objeto da matrícula nº 88.588, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapetininga, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Virgílio Lopes, Vila, na cidade de Itapetininga/SP, com dependências de uso privativo e de uso comum;

“Empresa de Auditoria”

A **AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, com

sede na cidade de Curitiba, Estado de Paraná, na Rua Senador Batista de Oliveira, 303, Casa 02, Jardim das Americas, CEP 81.530-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.037.795/0002-32;

<u>“Encargos Moratórios”</u>	Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> , se necessário;
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”</u>	Conforme previsto na cláusula 13 da CCB;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O presente <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural”</i> ;
<u>“Escriturador”</u>	A TRUSTEE DTVM LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º Andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46;
<u>“Fiadores”:</u>	A MFO, o Marcelo e o David, quando mencionados em conjunto;
<u>“Imóvel”:</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 88.588, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapetininga, Estado de São Paulo;
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	A COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50;

<u>“Intervenientes Anuentes”</u>	A Residencial Rio Branco, a MFO, o Marcelo e o David, quando mencionados em conjunto;
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Conforme definido no art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2023 (<u>“Resolução CVM 30”</u>);
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Conforme definido no art. 11 da Resolução CVM 30;
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	Conforme previsto na cláusula 5.1.2 do Termo de Securitização;
<u>“Lei das Sociedades por Ações”:</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
<u>“Lei 8.981”</u>	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
<u>“Lei 9.514”:</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>“Lei 10.931”:</u>	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei 11.033”</u>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>“Marcelo”:</u>	MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA , brasileiro, divorciado, engenheiro civil, nascido aos 11 de janeiro de 1959, portador da Carteira de Identidade RG nº 9.855.383 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 025.036.618-58, residente e domiciliado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Lapa, nº 847, Cambuí, CEP: 13025-241;
<u>“MFO”:</u>	MFO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI , localizada na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Antônio

Lapa, nº 847, sala B, Cambuí, CEP: 13025-241, inscrita perante o CNPJ/MF sob nº 57.559.254/0001-61;

“Medida Provisória nº 2.158-35” A Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001;

“Medida Provisória nº 2.200/2001” A Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001;

“Obrigações Garantidas”: Significam **(i)** a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), acrescido da Atualização Monetária e 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 Prêmio, definido na CCB, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e **(ii)** quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Intervenientes Anuentes, nos termos dos Documentos da Operação;

“Oferta” Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos sob o registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea (a) da Resolução CVM 160;

“Operação”: Significa a 19ª emissão, em série única, da Securitizadora;

“Operação Anterior”: Significa a 15ª série da 1ª emissão da Securitizadora;

“Primeiro Aditamento Contrato de Cessão O Contrato de Cessão celebrado em 23 de setembro de 2021 e, a ser aditado, com o objetivo de prever a presente

<u>Operação Anterior</u> ”:	Operação;
<u>“Preço _____ de Integralização”</u>	Conforme definido na cláusula 6.1 deste Termo;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei, a Conta Vinculada e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9 deste Termo;
<u>“Remuneração”</u>	Conforme definido na cláusula 5.1 (e) deste Termo;
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 com suas alterações;
<u>“Resolução CVM 44”:</u>	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 com suas alterações;
<u>“Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Significa o segundo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado em 30 de outubro de 2023;
<u>“Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	Significa o segundo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado em 30 de outubro de 2023;
<u>“Terceiro Aditamento Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u>	Significa o terceiro aditamento ao Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado em 30 de outubro de 2023;
<u>“Termo _____ de Securitização”:</u>	Significa o <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliário da BSI Capital Securitizadora S.A.”</i> , celebrado em 30 de outubro de 2023, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição

Custodiante, na qualidade de agente fiduciário;

“Unidades
Autônomas”:

Significam conjuntamente **(i)** As (108) unidades autônomas destinadas ao uso exclusivamente residencial, a serem construídas no Imóvel, localizadas do térreo ao 9º pavimento, em cada um dos blocos “A” e “B”, sendo cinquenta e quatro (54) no Bloco “A” e cinquenta e quatro no bloco “B”. Os dois blocos contarão com a seguinte disposição de apartamentos: Pavimento térreo: apartamentos nº 1, 2, 3, 4, 5, e 6; 1º pavimento: apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, e 106; 2º pavimento: apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, e 206; 3º pavimento: apartamentos 301, 302, 303, 304, 305, e 306; 4º pavimento: apartamentos 401, 402, 403, 404, 405, e 406; 5º pavimento: apartamentos 501, 502, 503, 504, 505, e 506; 6º pavimento: apartamentos 601, 602, 603, 604, 605, e 606; 7º pavimento: apartamentos 701, 702, 703, 704, 705, e 706; 8º pavimento: apartamentos 801, 802, 803, 804, 805, e 806. **(ii)** As quatro (4) vagas de garagem descobertas adaptadas (PNE) para moradores sob os nºs 07, 08, 16 e 17, seis (6) vagas de garagem grandes descobertas para moradores, sob os nºs 31, 32, 33, 84, 85 e 86, noventa e oito (98) vagas de garagem médias descobertas para moradores, sob os nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, mais duas (2) vagas de garagem descobertas para visitantes, todas localizadas na área interna do Condomínio;

“Valor Nominal Conforme definido na cláusula 5.1 “d” deste Termo.

Unitário”:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.2. Autorização. A presente Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, conforme a Ata da reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 15 de agosto de 2014 ("RCA"), na qual foi aprovada a emissão de séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários em montante de até **R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais)** pela Emissora, arquivada na JUCESP, em 18 de setembro de 2014, sob o nº 378.836/14-6, e publicada nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Gazeta de S. Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 8 de outubro de 2014, previamente à subscrição e integralização dos CRI, sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

1.3. Registro do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração constante do **ANEXO II** ao presente Termo de Securitização. E também serão registrados na B3 de acordo com o parágrafo 1º artigo 26 da Resolução CVM 160.

1.4. Registro Automático na CVM e na ANBIMA. Os CRI serão ofertados publicamente com registro automático da Oferta na CVM, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160. A Oferta, por se realizar no âmbito da Resolução CVM 160 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 22 do Código de Ofertas Públicas em vigor a partir de 02 de janeiro de 2023.

1.5. Depósito para distribuição, negociação e custódia eletrônica. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

1.6. Declarações. Em atendimento ao **(i)** artigo 24 da Resolução CVM 160; **(ii)** artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60; **(iii)** artigo 11, inciso V da Resolução CVM 17, são apresentadas, substancialmente na forma dos **ANEXOS II, III, IV e V** ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Instituição Custodiante, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

2. CONDIÇÕES PRECEDENTES

2.1. Condições Precedentes. A Emissão e a Oferta serão realizadas após a verificação das condições precedentes descritas a seguir.

2.2. Arquivamento e publicação de atos societários. A ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora foi arquivada na JUCESP sob o nº 378.836/14-6 em 18 de setembro de 2014, e publicada na Gazeta de S. Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 8 de outubro de 2014, previamente à subscrição e integralização dos CRI.

2.3. Registro do Termo de Securitização. Este Termo e eventuais aditamentos, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua respectiva celebração serão registrados junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

2.4. Depósito para distribuição e negociação. Os CRI serão depositados pela Emissora para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

2.5. Não obstante o descrito na cláusula 2.4 acima, os CRI somente poderão ser negociados em mercado secundário, nos termos do art. 86, inciso ii, da Resolução CVM 160 **(a)** sem prazo mínimo entre os Investidores Profissionais; **(b)** entre quaisquer Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(c)** entre o público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.

2.6. Registro do Contrato de Cessão. Observado o quanto disposto na Cláusula 3 abaixo, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a qual, por sua vez, servirá de lastro para emissão dos CRI, foram adquiridos pela Emissora na forma regulada pelo “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, firmado entre a

Emissora, a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50 ("Cedente"), a **RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, localizada na Cidade de Itapetininga, Estado de São Paulo, na Rua Virgílio Lopes, nº 234, Vila Reis, CEP 18209-210, inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº 30.025.363/0001-42 ("Devedora" ou "Emitente da CCB"), a **MFO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**, localizada na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Lapa, nº 847, sala B, Cambuí, CEP: 13025-241, inscrita perante o CNPJ/MF sob nº 57.559.254/0001-61 ("MFO"), **MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, nascido aos 11 de janeiro de 1959, portador da Carteira de Identidade RG nº 9.855.383 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 025.036.618-58, residente e domiciliado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Lapa, nº 847, Cambuí, CEP: 13025-241 ("Marcelo") e **DAVID BERTONCELLO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido aos 01 de março de 1995, portador da Carteira de Identidade RG nº 39.135.904-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 430.899.238-90, residente e domiciliado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Lapa, nº 847, Cambuí, CEP: 13025-241 ("David" e, em conjunto com a MFO e o Marcelo, os "Fiadores" ou "Intervenientes Anuentes"), em 23 de setembro de 2021 ("Contrato de Cessão"), o qual será registrado no cartório de registro de títulos e documentos das comarcas da sede da Securitizadora e da Cedente.

2.7. Documentos Relativos à Emissão dos CRI. A Emissão e a Oferta estarão sujeitas à perfeita formalização de todos os documentos relativos aos CRI, entendendo-se como tal **(i)** a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes; **(ii)** as respectivas aprovações de quotistas, acionistas, do conselho de administração e/ou da diretoria necessárias para tanto; **(iii)** recebimento pela Emissora de parecer legal, emitido por escritório especializado, atestando a viabilidade e legalidade da operação de securitização pretendida pelas Partes, e **(iv)** adimplemento de eventuais condições que suspendam a eficácia de qualquer dos documentos relativos aos CRI, incluindo, sem limitação, as condições precedentes previstas na Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Descrição dos Créditos Imobiliários. Em 23 de outubro de 2023, a Devedora emitiu, em favor da Cedente, a CCB, conforme identificada na respectiva CCI descrita no Contrato de

Cessão e no **ANEXO VI** ao presente Termo de Securitização, no valor total **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, nos termos da Lei 10.931, sendo certo que a finalidade da CCB é o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial no Quinhão nº 7, com frente para o lado par da Rua Virgílio Lopes, no bairro Vila Reis, Itapetininga/SP, composto 2 blocos de 9 pavimentos, sendo 8 pavimentos tipo, e 1 pavimento térreo em cada bloco, contendo 108 (cento e oito) unidades autônomas (“Empreendimento Alvo”, “Imóvel” e “Unidades Autônomas”).

3.1.1. A CCI foi emitida sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, e devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.1.2. A Devedora se obrigou a pagar em favor da Cedente o valor do financiamento imobiliário para fins exclusivamente residenciais a ela concedido pela Cedente, conforme previsto na CCB, acrescido de Atualização Monetária e de Juros Remuneratórios, nos termos da respectiva CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da respectiva 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 respectiva CCB.

3.1.3. Em 30 de outubro de 2023, a Cedente cedeu todos os direitos oriundos da CCB, incluindo os referidos Créditos Imobiliários à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

3.1.4. A Securitizadora emitiu, em 23 de outubro de 2023, 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”).

3.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à Emissão.

4. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Vinculação. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI aos CRI da 19ª (décima nona) Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 5 abaixo.

4.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a Cessão compreendeu: **(i)** o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações de cunho financeiro inerentes aos Créditos Imobiliários e à CCB, tais como, mas sem limitação, o direito ao recebimento de 100% (cem por cento) dos encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais, bem como o produto da excussão das Garantias estabelecidas nos Documentos da Operação.

4.2. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), atualizado, anualmente, com base na variação do IPCA, na Data de Emissão da CCI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

4.3. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva escritura de emissão.

4.3.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

4.4. Constituição do Fundo de Obras. O Cedente obrigou-se a constituir o Fundo de Obras por meio da retenção dos valores necessários para a conclusão de construções relacionadas ao Empreendimento Alvo.

4.4.1. O Fundo de Obras será constituído no montante equivalente a 100% (cem por cento) dos recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento Alvo, e será formado com os recursos oriundos das integralizações dos CRI, observado o cumprimento das Condições Precedentes, conforme descritas e definidas no Contrato de Cessão, com recursos da Conta do Patrimônio Separado, em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas.

4.4.2. Os recursos do Fundo de Obras permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

4.4.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando o acompanhamento da evolução das obras restrita ao envio, pelo Cedente, à Cessionária com cópia ao Agente Fiduciário.

4.5. Aplicação dos recursos do Fundo de Obras. Os recursos pertencentes ao Fundo de Obras poderão ser mantidos aplicados em Investimentos Permitidos.

4.5.1. Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em rendimentos de renda fixa, de liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos").

4.5.2. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula 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 aos valores devidos à Devedora.

4.5.3. Após o pagamento da integralidade das despesas a que o Fundo de Obras se destinam e de valores devidos à Emissora, aos Titulares dos CRI e a qualquer prestador de serviço por eles contratados, direta ou indiretamente, qualquer saldo positivo disponível nestes fundos, se houver, será entregue pela Emissora em favor do Cedente.

4.6. 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, sendo certo que, exceto pelos recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos relacionados ao Fundo de Liquidez que serão de propriedade da Cessionária, eventuais

recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos a Devedora.

4.7. Constituição do Fundo de Liquidez. Durante toda a operação, a Devedora concorda em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado Operação Anterior para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas, nos termos do Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Operação Anterior, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

4.7.1. O Fundo de Liquidez deverá ser reconstituído com recursos disponíveis na conta vinculada nº 0185182-9, agência nº 7748 do Banco Bradesco S.A. ("Conta Vinculada"), sendo certo que os valores de recomposição serão descontados da eventual liberação de recursos à Devedora, observado o disposto da Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

4.8. Constituição do Fundo de Juros. Durante toda a operação, a Devedora concorda em manter recursos na Conta Vinculada Operação Anterior em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas, no montante equivalente a 3 (três) PMT, nos termos do Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Operação Anterior, sendo tal valor inicialmente equivalente a R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), para fazer frente às eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento dos valores devidos no âmbito da CCB.

4.8.1. O Fundo de Juros deverá ser reconstituído com recursos disponíveis na Conta Vinculada, sendo certo que os valores de recomposição serão descontados da eventual liberação de recursos à Devedora, observado o disposto na Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

4.9. Preço de Aquisição. Implementadas as Condições Precedentes descritas na Cláusula acima, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, na seguinte ordem:

(i) A Emissora reterá:

- a. o valor de R\$ 1.469.341,47 (um milhão quatrocentos e quarenta e nove mil trezentos e quarenta e um reais e quarenta e sete centavos), para composição do Fundo de Obra; e

(ii) pagará as Despesas descritas no **ANEXO VII** deste Termo de Securitização.

4.9.1. No pagamento do Preço de Aquisição, serão deduzidos os valores necessários ao pagamento das despesas *flat* da Operação, conforme descritas na tabela prevista no **ANEXO I** ao Contrato de Cessão e à constituição do Fundo de Obras.

4.9.2. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Emissora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da operação pelo Cedente contra quaisquer pagamentos devidos nos termos do Contrato de Cessão, sendo vedado o contrário.

4.10. Eficácia da Cessão. A Cessão produzirá efeitos na data em que forem cumpridas as Condições Precedentes a que se refere a Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão, mediante envio de notificação nesse sentido pela Emissora direcionada ao Cedente.

5. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

5.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- m) Emissão: 19ª (décima nona);
- n) Quantidade de CRI: 2.000 (duas mil);
- o) Valor Global: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- p) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- q) Remuneração:

5.1.1. Atualização Monetária: A Atualização Monetária se dará em bases à inflação acumulada dos últimos 12 meses com início no mês de setembro de 2023, divulgado em outubro de 2023, e com término setembro de 2024, divulgado em outubro de 2024 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), sendo a primeira Data de Atualização em 23 de outubro de 2024. O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente conforme disposto na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.;**

5.1.2. Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de **10,50% a.a.** (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta)

Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;

- r) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 5 da CCB e de acordo com a tabela constante do **ANEXO I** deste Termo de Securitização;
- s) Periodicidade de Pagamento da Amortização: De acordo com a tabela constante do **ANEXO I** deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- t) Coobrigação da Emissora: Não há;
- u) Subordinação: o CRI será emitido em uma única série;
- v) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- w) Data de Emissão dos CRI: 23 de outubro de 2023;
- x) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- y) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes à Amortização e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os titulares dos CRI, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento por Resgate Antecipado ou declaração de Vencimento Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3;
- z) Prazo e Data de Vencimento: 670 (seiscentos e setenta) dias, vencendo em 23 de agosto de 2025;
- aa) Forma: Escritural;
- bb) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco; e
- cc) Fatores de Risco: Conforme Cláusula 16 deste Termo de Securitização.

5.2. Forma e procedimento de colocação. Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito automático, em conformidade com a Resolução CVM 160, no montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

5.3. Destinação dos Recursos. O valores líquidos captados através da CCB destinam-se integralmente e exclusivamente à construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento, construção ou expansão do imóvel atrelado ao empreendimento descrito no **ANEXO I** da CCB ("Empreendimento Alvo" e "Imóvel" e "Destinação dos Recursos").

5.3.1. A comprovação da Destinação dos Recursos mencionada na Cláusula 5.3 acima, será feita pela Emitente da CCB ao Agente Fiduciário, de acordo com o cronograma de obras do Empreendimento Alvo, com descrição detalhada da Destinação dos Recursos nos termos do **ANEXO IV** da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento da CCB ("Relatório de Destinação"), com relação aos valores gastos com a construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos da Cláusula 5.3 acima, cópia das notas fiscais, notas fiscais eletrônicas, e/ou os arquivos XML das notas fiscais eletrônicas para fins de autenticação das notas fiscais eletrônicas, e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório de Destinação, bem como quaisquer outros documentos adicionais que o Agente Fiduciário julgar necessário para comprovação da correta utilização da Destinação dos Recursos.

5.3.2. O Agente Fiduciário, conforme responsabilidades descritas neste Termo de Securitização, será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme destinação dos recursos prevista na acima.

5.3.3. A comprovação da Destinação dos Recursos mencionada na Cláusula 5.3.2 acima, será feita pela Emitente ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, semestralmente até o último dia dos meses de janeiro e julho a partir da data de emissão, com descrição detalhada da Destinação dos Recursos nos termos do Anexo IV da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento da CCB ("Relatório Semestral"), com relação aos

valores gastos com a construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo.

5.3.4. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos aqui prevista, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos, bem como quaisquer outros documentos adicionais que o Agente Fiduciário julgar necessário para comprovação da correta utilização da Destinação dos Recursos. Neste caso, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

5.3.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente da CCB e de eventual empresa gerenciadora, conforme aplicável, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

5.3.6. Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e o Cedente a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório de Destinação.

5.3.7. A Devedora poderá alterar o percentual indicado no Anexo V da CCB como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo, independentemente de qualquer tipo de anuência prévia dos titulares dos CRI e/ou de realização de assembleia dos titulares dos CRI.

5.3.8. A alteração do percentual indicado acima como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo será formalizada por meio de aditamento à CCB, bem como a este Termo de Securitização, a serem celebrados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que houver a alteração do percentual indicado acima destinado ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI e/ou da realização de assembleia dos titulares dos CRI. O aditamento deverá ser levado a arquivamento na JUCESP no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração dos documentos, de aditamento ao Termo de Securitização, bem como de aditamento a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

5.3.8.1. O cronograma indicativo estabelecido no Anexo V da CCB é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado, desde que não venha a interferir na constituição e manutenção da alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.3.9. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Emitente da CCB oriundos da CCB, a Emitente da CCB ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório de Destinação e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da Destinação dos Recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 5.3.8.1, acima, salvo nos casos previstos na cláusula 5.8.3 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador.

5.3.10. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos

recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido **(i)** da Remuneração da CCB, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

5.4. Regime Fiduciário. Nos termos previstos pela Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta Vinculada; **(iii)** a Conta do Patrimônio Separado; e **(iv)** a Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei, mas sem limitação, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

5.5. Garantia flutuante. Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

5.6. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão das garantias que integrarem os Créditos Imobiliários, os quais contarão com **(i)** as Alienações Fiduciárias de Imóvel; **(ii)** a Fiança, nos termos do Contrato de Cessão; **(iii)** Alienação Fiduciária de Quotas; e **(iv)** Cessão e Promessa de Cessão de Recebíveis.

5.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Vinculada, nas datas para pagamento de remuneração e/ou amortização dos Créditos Imobiliários prevista na CCB.

5.8. Atraso no recebimento dos pagamentos. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item 5.7 acima.

5.9. Prorrogação dos prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Com exceção da data de vencimento dos CRI, fica certo e ajustado

que deverá haver um intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

5.10. Forma e procedimento de distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com intermediação do Coordenador - Líder.

5.10.1. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e artigo 12 do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 6 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos nº 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

5.11. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicável, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

5.12. Público-alvo da Oferta. A Oferta é destinada a Investidores Profissionais, observado que fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor.

5.13. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição dos CRI e da declaração de investidor profissional, atestando que: **(i)** está ciente de que as CVM não realizou análise prévia dos documentos da Oferta; **(ii)** está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e **(iii)** é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

5.14. Início da Distribuição dos CRI. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”).

5.15. Em conformidade com o artigo 59 da Resolução CVM 160, o início da Oferta se dará pela após a obtenção do registro da Oferta na CVM.

5.16. Encerramento da Distribuição dos CRI. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da distribuição, nos termos do Anexo M a Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: **(i)** encerramento do prazo estipulado para a oferta; ou **(ii)** distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da oferta, inclusive daqueles constantes do lote adicional, assim como o eventual exercício da opção de distribuição do lote suplementar.

5.17. A comunicação mencionada na Cláusula 5.16 acima deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160, e, caso a página da CVM na rede mundial de computadores esteja indisponível, as comunicações acima mencionadas deverão ser protocoladas na CVM em vias físicas.

5.18. Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários. Nos termos do Artigo 295 do Código Civil, o Cedente fica responsável perante à Emissora pela existência dos Créditos Imobiliários ao tempo em que lhe cedeu.

5.19. Se for verificado que os Créditos Imobiliários não existiam à época em que foram cedidos à Emissora, o Cedente estará obrigado a, automática e compulsoriamente, indenizar a Emissora em valor suficiente à quitação do saldo devedor dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, e a Emissora retornará todos os direitos adquiridos pelo Contrato de Cessão ao Cedente.

5.20. O pagamento, pelo Cedente previsto no item 5.19 acima, deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de verificação da inexistência dos Créditos Imobiliários.

5.21. Código ISIN dos CRI. O Código ISIN da presente Emissão é **BRBSIPCKIOH1**.

6. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 6.2 abaixo, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão, acrescido da atualização monetária e da

Remuneração, conforme aplicável, calculadas *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”). Será admitido, ainda, ágio ou deságio no momento da subscrição, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e acrescido da Remuneração, conforme aplicável, sendo que tal ágio ou deságio deverá se aplicado de forma igualitária a todos os CRI na data de integralização.

6.2. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, na data a ser informada pela Emissora no boletim de subscrição (“Data de Integralização”), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.3. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

6.3.1. Todos os CRI deverão ser subscritos e integralizados, prioritariamente, na Primeira Data de Integralização.

7. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS

7.1. Os CRI terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente anualmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis base 360 (trezentos e sessenta dias), desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal

remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

n = atualização monetária dos CRI;

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao ano anterior ao ano de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI e após a Data de Aniversário, valor do número-índice referente ao primeiro ano anterior ao ano de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao ano anterior ao ano “k”;

dcp = é o número de Dias Corridos entre a Data da Primeira Integralização, ou a última Data de Aniversário, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = é o número de Dias Corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro. Para o primeiro pagamento, “dct” será igual a 360 (trezentos e sessenta) dias.

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{dcp}{dct}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação anual positiva do IPCA divulgado. A

variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

7.2. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50 % ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis base 360 (trezentos e sessenta) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo ("Remuneração"):

$$J = VNa \times (Fj - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$Fj = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

Onde:

i = 10,50 (dez inteiros e cinquenta centésimos);

dcp: conforme definido acima;

dct: conforme definido acima.

Observações: para os fins dos CRI o termo “Data de Aniversário” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo VIII deste Termo de Securitização.

7.3. O cálculo da parcela de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula (“Amortização”):

$$AM_i = VN_a \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

AM_i = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = conforme definido acima;

TA_i = i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo VIII (“Tabela Vigente”).

7.3.1. Caso a Tabela Vigente apresente taxa de amortização negativa, o valor dos juros remuneratórios proporcional ao valor unitário da respectiva amortização será incorporado ao valor nominal unitário dos CRI.

7.3.2. A Tabela Vigente inicialmente será a constante do **ANEXO I** deste Termo de Securitização e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos Créditos Imobiliários, sem a necessidade de autorização dos Investidores em Assembleia de Titulares de CRI.

7.3.3. Na ocorrência de alteração à Tabela Vigente, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário o novo fluxo de pagamento aos titulares de CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização em até 2 (dois) Dias Úteis da alteração.

7.3.4. Caso sejam necessárias alterações no fluxo de pagamento em decorrência de Amortizações Extraordinárias e Pagamentos Antecipados realizados de acordo com as condições aqui definidas, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo

de Securitização, sendo válida para todos os fins a substituição da tabela de amortização disponibilizada e registrada na B3.

7.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

7.4.1. O não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

7.5. Exceto quando de seu vencimento final, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

7.5.1. A prorrogação prevista no item 7.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

7.6. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 5 (cinco) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário e a Emissora deverão utilizar o IGPM como índice substitutivo. Caso o IGPM também esteja indisponível, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Índice Substitutivo"). Até a deliberação do Índice Substitutivo será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo, o último índice de atualização divulgado oficialmente, acrescido do percentual aplicável, de forma *pro rata temporis* desde a data do evento (na qual o IPCA foi extinto, ou tornou-se indisponível ou ausente) até a data

da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior do índice de atualização que seria aplicável.

8. VENCIMENTO ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO

8.1. A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia de Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na cláusula 13 da CCB, sendo que em caso de declaração de vencimento antecipado a B3 deverá ser comunicada imediatamente, a saber:

(i) não celebração e devida formalização dos Documentos da Operação, sendo necessário verificar conjuntamente com a: **(a)** sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas; e **(b)** a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações, necessárias para tanto, em termos mutuamente aceitos pelas Partes;

(ii) a não comprovação do registro do Terceiro Aditamento Cessão e Promessa de Cessão de Recebíveis e do Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Quotas junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos Competentes, nos prazos estabelecidos no Contrato de Cessão;

(iii) registro da alteração ao contrato social da Devedora que evidencie as alterações previstas no Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Quotas junto a Junta Comercial do Estado de São Paulo, nos termos do *item (ii)* da Cláusula 13 da CCB;

(iv) a não celebração de uma alienação fiduciária de imóvel adicional, no valor de até R\$ R\$ 468.000,00 (quatrocentos e sessenta e oito mil reais) referente ao imóvel localizado na rua Angelino Ferreira e Rua Santa Rita, s/nº, Jardim Maricota, Itapetininga, SP, registrado sobre a matrícula nº 64.225, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga, do Estado de São Paulo ("Alienação Fiduciária de Imóvel Jardim Brasil"), até 31 de dezembro de 2023, bem como a devida formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel Jardim Brasil junto aos Cartórios de Registro de Imóveis Competentes, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, por 30

(trinta) dias e uma única vez, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis Competentes;

(v) a não comprovação do registro do Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei junto aos Cartórios de Registro de Imóveis Competentes, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, por 30 (trinta) dias e uma única vez, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis Competentes;

(vi) ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado, automático ou não automático, das obrigações constituídas no âmbito da Operação Anterior ("Cross Default");

(vii) não pagamento pela Emitente, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a CCB e/ou do Contrato de Cessão, bem como com relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas previstas e definidas no Contrato de Cessão, pela Emitente, bem como pela **MFO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**, localizada na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Lapa, nº 847, sala B, Cambuí, CEP 13025-241, inscrita perante o CNPJ/MF sob nº 57.559.254/0001-61 ("MFO"); (2) **MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, nascido aos 11 de janeiro de 1959, portador da Carteira de Identidade RG nº 9.855.383 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 025.036.618-58, residente e domiciliado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Lapa, nº 847, Cambuí, CEP 13025-241 ("Marcelo"); e (3) **DAVID BERTONCELLO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido aos 01 de março de 1995, portador da Carteira de Identidade RG nº 39.135.904-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 430.899.238-90, residente e domiciliado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Lapa, nº 847, Cambuí, CEP 13025-241 ("David" e, em conjunto com a MFO e o Marcelo, os "Fiadores"), nos termos do Contrato de Cessão, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;

(viii) falta de cumprimento pela Emitente, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB e/ou dos Documentos da Operação, pela Emitente e/ou pelos Fiadores, não sanado no prazo de cura específico ou caso não haja em 30 (trinta) dias contados do recebimento de aviso escrito do Credor;

- (ix) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil");
- (x) requerimento de recuperação extrajudicial ou judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emitente ou Fiadores, desde que a Emitente não esteja adimplente com suas obrigações financeiras nos termos desta CCB;
- (xi) requerimento de falência contra a Emitente ou contra os Fiadores não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emitente ou dos Fiadores, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência, desde que a Emitente não esteja adimplente com suas obrigações financeiras nos termos desta CCB;
- (xii) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou contra os Fiadores a partir da data de emissão da CCB, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emitente e/ou pelos Fiadores, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; ou (ii) se for cancelado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos os Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pelo Credor e/ou pelos titulares dos CRI;
- (xiv) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Emitente e dos Fiadores oriundas dos Documentos da Operação;
- (xv) se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emitente, contida na CCB, que gere comprovado dano ou prejuízo para o Credor ou seus cessionários, a qualquer título;
- (xvi) inadimplemento de quaisquer dívidas da Emitente e/ou dos Fiadores, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), (sendo esse o valor inadimplido e não o valor da dívida), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa comprovadamente vir a

prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente e/ou dos Fiadores decorrentes da CCB e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Emitente e/ou pelos Fiadores, até 10 (dez) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xvii) não pagamento pela Emitente e/ou pelos Fiadores de decisão administrativa final, arbitral final ou judicial transitada em julgado contra a Emitente e/ou os Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações pecuniárias e/ou dos Fiadores da Emitente decorrentes dos Documentos da Operação;

(xviii) alteração do Contrato Social da Emitente e/ou dos Fiadores, que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Emitente e/ou dos Fiadores em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emitente previstas na CCB;

(xix) caso a Emitente esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas na CCB, o pagamento pela Emitente e/ou dos Fiadores de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;

(xx) transformação do tipo societário da Emitente;

(xxi) liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente e/ou dos Fiadores que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto destes;

(xxii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Emitente e/ou pelos Fiadores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete diretamente a capacidade da Emitente de cumprir suas obrigações nos termos da CCB;

(xxiii) caso os atuais detentores direta ou indiretamente o controle acionário da Emitente e/ou e/ou dos Fiadores, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o seu controle;

(xxiv) não obstante ao inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, a Emitente terá o prazo suplementar de 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo de cura específico, se houver, assumidas ainda pelos Fiadores;

(xxv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou dos Fiadores, que comprovadamente afetem diretamente a capacidade da Emitente e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação;

(xxvi) questionamento judicial pela Emitente e/ou pelos Fiadores da CCB, bem como dos Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da operação;

(xxvii) constituição de quaisquer ônus sobre o Imóvel objeto da destinação de recursos da CCB, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente aprovado pelo Credor;

(xxviii) descumprimento, pela Emitente, de suas obrigações pecuniárias de recomposição da Razão Mínima de Garantia, conforme definido no Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e

(xxix) caso comprovada a utilização indevida da Destinação dos Recursos pela Emitente, de forma diversa da pactuada na CCB, ensejando desta forma em descaracterização do presente lastro imobiliário.

8.2. A Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 2 (dois) dias contados da ocorrência. O descumprimento do dever de notificar pela Devedora não impedirá o exercício de direitos e faculdades pela Securitizadora e Agente Fiduciário decorrentes dos Documentos da Operação.

8.3. Em razão da declaração do vencimento antecipado, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, por meio de comunicação, por escrito, ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis ("Resgate Antecipado"). Na ocorrência do Resgate Antecipado, o valor a ser pago pela

Emissora em relação a cada um dos CRI a ser resgatado será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer outras obrigações pecuniárias e acréscimos referentes aos CRI.

8.4. O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI a serem resgatados não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado será realizado por meio do Escriturador. Os CRI resgatados pela Emissora serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

8.5. Caso a Assembleia de Titulares de CRI delibere pela recompra compulsória, a Devedora deverá realizar a recompra compulsória da CCI representativa dos Créditos Imobiliários, de forma que a Emissora realizará o resgate antecipado do CRI ("Vencimento Antecipado" e "Recompra Compulsória", respectivamente).

8.6. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.3 acima, a não realização da recompra compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários, com o consequente Vencimento Antecipado dos CRI, poderá ser aprovada, **(i)** em primeira convocação, por deliberação favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou **(ii)** em segunda convocação, que representem, no mínimo, a maioria dos presentes, desde que correspondam a, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

8.6.1. Observado o quórum descrito na Cláusula 8.6 acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

8.6.2. Em caso de (i) não instalação da Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.4 acima, por falta quórum em segunda convocação, a Emissora deverá declarar o Vencimento Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado destes, e a Devedora deverá, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação, proceder automaticamente à recompra compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

8.7. O pagamento, pela Devedora, referente à recompra compulsória prevista na Cláusula 8.3 acima, deverá ser realizado em até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de recebimento, pela Devedora, da comunicação a ser encaminhada nos termos da Cláusula 8.2 acima, pelo preço equivalente ao saldo devedor dos CRI, na data em que ocorrer a liquidação, a ser calculado pela Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário.

8.7.1. A Emissora deverá comunicar à Devedora, por meio eletrônico, a decretação definitiva de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da assembleia que deliberou tal evento.

8.7.2. O pagamento antecipado parcial da CCB é permitido nos seguintes casos (“Amortização Antecipada Facultativa”):

(i) se estiver em consonância com os termos da Resolução 3.401, de 06 de setembro de 2006, conforme alterada, do Conselho Monetário Nacional, e desde que o Credor da CCB receba um DOC, TED ou Ordem de Pagamento, realizado por instituições financeiras; ou

(ii) a partir do décimo terceiro mês, acrescido da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, contados da data de liberação dos recursos da CCB (ou da data de último pagamento de juros sobre o saldo devedor, o que ocorrer por último) até a data da respectiva liquidação da CCB (“Valor de Amortização Antecipada Facultativa”), acrescido de prêmio de pré-pagamento correspondente a 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do saldo devedor, na hipótese de utilização de recursos que não sejam das obras do Empreendimento Alvo. As Partes pactuam, de pleno e comum acordo, o mencionado prêmio de pré-pagamento em favor do Credor da CCB, tendo em vista que o prazo das obrigações da Emitente da CCB decorrente da CCB foi estabelecido no interesse da Emitente da CCB e do Credor da CCB, de forma que o pagamento antecipado pela Emitente da CCB constitui cumprimento da obrigação fora do prazo.

8.7.3. A Amortização Extraordinária Facultativa paga aos titulares dos CRI será limitada a 98% do Valor Nominal Unitário dos CRI e deverá ser comunicada à B3 em até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do evento, sendo que somente será realizada sempre em uma Data de Aniversário, mediante envio de comunicação individual ao Credor da CCB, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização da

Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser sempre em uma Data de Aniversário; **(b)** o valor a ser pago ao Credor da CCB, o qual deverá ser calculado conforme item 8.7.2 acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

9. GARANTIAS

9.1. As Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) contarão com as seguintes garantias, constituídas nos respectivos contratos ("Garantias" e "Contratos de Garantia", respectivamente):

- (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel;
- (ii) Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (iv) Garantia Fidejussória;
- (v) Fundo de Liquidez;
- (vi) Fundo de Obras; e
- (vii) Fundo de Juros.

9.2 Alienação Fiduciária de Quotas: A Alienação Fiduciária de Quotas foi constituída pela MFO e pelo Marcelo no âmbito do Operação Anterior, nos termos do Contrato Alienação Fiduciária de Quotas e será compartilhada com a presente Operação, nos termos do Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Quotas, sendo que, as Partes se obrigam a providenciar o registro do Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Quotas junto ao cartório da comarca ("Cartórios de Registro Competentes Quotas"), no prazo de até 10 (dez) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo aos Cartórios de Registro Competentes Quota.

9.3 Alienações Fiduciárias de Imóvel: As Alienações Fiduciárias de Imóvel foram constituídas e/ou serão, conforme o caso aplicável, pela Devedora, nos termos do **(a)** Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel, no âmbito do Operação Anterior, e será

compartilhada com a presente Operação, nos termos do Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(b)** Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei, no âmbito da presente Operação.

9.3.1 As Partes se obrigam a providenciar o registro do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei e o Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 10 (dez) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB. Para os fins deste item, caso as funções do respectivo Cartório de Registro de Imóveis estejam limitadas de maneira a impossibilitar o protocolo do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei e do Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel, o prazo aqui mencionado será contado a partir da data em que a limitação deixar de existir, de forma que seja possível realizar o protocolo.

9.3.2. Observado o previsto nas Cláusulas 5.2 e 5.3 do Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Quotas e as Aliações Fiduciárias de Imóvel serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Primeiro Aditamento Alienação Fiduciária de Quotas, Segundo Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

9.4 Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: A Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis foi constituída através da cessão fiduciária de recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora, em relação aos recebíveis já existentes e às vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, mediante a celebração do Contrato Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis no âmbito do Operação Anterior.

9.4.1 Nos termos do Terceiro Aditamento Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis será compartilhada com a presente Operação, sendo que, as Partes se obrigam a providenciar o registro do Terceiro Aditamento Alienação Fiduciária de Quotas junto ao cartório da comarca ("Cartórios de Registro Competentes Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária") e, em conjunto com Cartórios de Registro Competentes Quotas e Cartórios de Registro Competentes Cessão, os

"Cartórios de Registro de Títulos e Documentos Competentes"), em até 20 (vinte) dias corridos contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo aos Cartórios de Registros Competentes Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária.

9.5 Garantia Fidejussória: Os Fiadores, assumem, neste ato, como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Fiança"), compartilhada com a Operação Anterior, nos termos do Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Operação Anterior, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

9.6 As obrigações garantidas pelas Garantias correspondem ao 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), acrescido da Atualização Monetária e 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 Prêmio, definido na CCB, 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 e/ou pelos Intervenientes Anuentes, nos termos dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas").

9.7. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

9.7.1. A excussão das Garantias pela Emissora deverá observar o procedimento previsto nos Contratos de Garantia e nas disposições regulamentares aplicáveis.

9.8. Adicionalmente às Garantias, será constituído o fundo de obras no montante equivalente a 100% (cem por cento) dos recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento Alvo (abaixo definido), e será formado com os recursos oriundos das integralizações dos CRI, observado o cumprimento das Condições Precedentes, conforme descritas e definidas no Contrato de Cessão com recursos da Conta do Patrimônio Separado, em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas (“Fundo de Obras”).

9.9. Consta, nos termos da Cláusula 3.1.3.1 do Contrato de Cessão, o compartilhamento do **(i)** fundo mantido na conta corrente nº 0185179-9, agência nº 7748, junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária (“Conta do Patrimônio Separado Operação Anterior”), no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Fundo de Liquidez”), que conterá os recursos necessários para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, caso necessário, constituído no âmbito 15ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“Operação Anterior”), nos termos do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado em 23 de setembro de 2021 e, a ser aditado, com o objetivo de prever a presente Operação (“Contrato de Cessão Operação Anterior” e “Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Operação Anterior”); e **(ii)** fundo equivalente ao valor dos juros de 3 (três) parcelas de remuneração mensal dos CRI emitidos na Operação Anterior (“PMT”), no montante de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), constituído na conta corrente nº 0185182-9, agência nº 7748, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária (“Conta Vinculada Operação Anterior”), no âmbito da Operação Anterior, nos termos do Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Operação Anterior, que conterá os recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento dos valores devidos no âmbito desta CCB

9.10. A Emissora e o Agente Fiduciário, e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário apenas e tão somente a prestação dos serviços estabelecidos neste Termo de Securitização,

exceto se ocasionados por culpa ou dolo do Agente Fiduciário e seus respectivos diretores, empregados ou agentes.

9.11. De acordo com o art. 48, §3º, da Lei nº 11.101, as Garantias não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

10. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Informação de Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

10.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário no prazo disposto no item 10.2, abaixo.

10.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) Data de Emissão;
- (ii) Saldo devedor dos CRI;
- (iii) Critério de atualização monetária dos CRI;
- (iv) Valor pago aos Titulares de CRI a título de Juros Remuneratórios;
- (v) Valor pago aos Titulares de CRI a título de amortização programada dos CRI, conforme item 8 acima;
- (vi) Valor pago aos Titulares de CRI a título de Amortização Extraordinária dos CRI;

- (vii) Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos, no último dia de cada mês (valor unitário dos CRI);
- (viii) Despesas do Patrimônio Separado incorridas;
- (ix) Saldo do Fundo de Obras;
- (x) Data de Vencimento;
- (xi) Valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
- (xii) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

10.3. Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

10.4. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e do Contrato de Cessão, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as

obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Emissão dos CRI e em cada uma das Datas de Pagamento dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(vi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(viii) em conformidade com as declarações da Devedora, relatório de auditoria jurídica e *legal opinion* da Oferta, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;

(ix) respeita a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, conforme aplicável, bem como declara que no desenvolvimento de suas atividades não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação Socioambiental”) e que a utilização dos valores objeto dos CRI não implicará na violação da Legislação Socioambiental; e

(x) (a) atua em conformidade e se compromete a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições do Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 18 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)*, conforme aplicável; (b) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento da lei indicada no item “a”; (c) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis; (d) seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito; e (f) adotam as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação da lei referida no item “a” e “c” acima.

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por

escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em dentro de 10 (dez) Dias Úteis da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e/ou pela Devedora, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares de CRI;

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pela Empresa de Auditoria;

(v) informar ao Agente Fiduciário, tempestivamente, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vi) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

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

(b) extração de certidões;

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

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

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos

estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

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

(x) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares de CRI, mediante publicação de aviso, observado o disposto na cláusula 7.4, acima, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

(xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei

das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal.

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

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

(xvi) substituir a Instituição Custodiante no exercício das funções, se assim deliberado pelos titulares de CRI, conforme previsto pelo Contrato de Cessão, a qualquer momento e sem qualquer indenização pela Emissora, sendo devia a remuneração pelos serviços já prestados;

(xvii) fazer constar, nos contratos celebrados com a Empresa de Auditoria, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xviii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e dos eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência pela Emissora;

(xix) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;

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

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

(xxii) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(xxiii) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;

(xxiv) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

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

(xxvi) comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso IV deste artigo; e

(xxvii) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos desta Instrução.

10.6. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a divulgação, em notas explicativas às demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado, devidamente auditadas, de informações que abranjam, no mínimo, os seguintes aspectos:

(i) descrição das Despesas incorridas no respectivo período;

(ii) custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e

(iii) valores de custo e, caso aplicável, de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

10.7. 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 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.

10.8. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.9. 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.

10.10. Solicitação de Informações à Emissora. A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive cópia de toda documentação encaminhada à CVM.

10.10.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de todos os Documentos da Operação e demais documentos que guardem qualquer relação com a presente Emissão ou que sejam encaminhados à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM 44, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

10.11. Obrigações do Contrato de Cessão. A Emissora se compromete a cumprir com todas as obrigações perante o Cedente previstas no Contrato de Cessão, e, ainda, informar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso venha a tomar conhecimento da ocorrência de qualquer evento que possa ensejar a resolução da cessão dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão.

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Vinculada e o Fundo de Obra durante a vigência dos CRI, os quais formarão o Patrimônio Separado. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os recursos integrantes do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas Obrigações Garantidas inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

11.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, através da declaração contida no **ANEXO II** deste Termo de Securitização.

11.1.2. O Patrimônio Separado permanecerá separado e segregado do patrimônio comum da Emissora, até sua liquidação e resgate da totalidade dos CRI. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como à CCI, à conta corrente nº 0611977-8, agência nº 7748, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. de titularidade da Cessionária ("Conta do Patrimônio Separado") e à Conta Vinculada, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado e a Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei:

- (i)** constituem patrimônio separado que não se confundem com o patrimônio da Cessionária ("Patrimônio Separado");
- (ii)** manter-se-ão apartados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

11.2. Manutenção do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: **(a)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(b)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(c)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(d)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano.

11.2.1. Para fins do disposto nos artigos 34, §2º e 33 à Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) A custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) A guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade do Cedente; e
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB; **(b)** o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação;

e (c) administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Vinculada.

11.3. Hipótese de Responsabilização da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

11.4. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas previstas na Cláusula 15 abaixo, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos titulares de CRI.

11.5. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

11.6. A Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração no valor mensal de R\$ **2.000,00 (dois mil reais)**, corrigido anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação positiva acumulado do IPCA, devendo ser paga mensalmente nas datas dos eventos de pagamento dos CRI ("Taxa de Administração"). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração será acrescido de 100% (cem por cento) no valor, se ocorrer o Vencimento Antecipado dos CRI e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente.

11.7. A Taxa de Administração será paga diretamente pela Devedora e no caso de inadimplemento desta será arcado pelo Patrimônio Separado.

11.8. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após a Data de Vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

11.9. A Taxa de Administração não inclui as despesas incorridas pela Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal a Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento das Garantias despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas pela Devedora, desde que devidamente comprovadas mediante os respectivos recibos e/ou comprovantes de pagamento.

11.10. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, pela atuação da Emissora na execução das garantias e em toda e qualquer medida em defesa do patrimônio separado e da defesa dos interesses dos Titulares de CRI, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, através dos recursos do Fundo de Liquidez, equivalente a R\$ **12.000,00 (doze mil reais)**, em parcela única, e R\$ **800,00 (oitocentos reais)** por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo,

acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Cedente. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

11.11. Os custos com notificações, emissão de certidões judiciais e /ou fiscais, em razão da Reestruturação prevista na Cláusula 11.10 acima, quando para defesa dos interesses dos Investidores, serão suportados pelos recursos do Fundo de Liquidez, o qual deverá ser, posteriormente, recomposto com os recursos dos Recebíveis.

11.12. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e **(iii)** ao Vencimento Antecipado dos CRI.

11.13. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

11.14. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

11.15. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, às expensas exclusivas do Patrimônio Separado, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

11.16. Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário para fins de liquidação, parcial ou total ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação, por seus credores ou pela Emissora, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente contestado ou elidido, por meio de depósito judicial, ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) qualificação, pela Assembleia de Titulares de CRI, de um evento de Vencimento Antecipado como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) inadimplemento pecuniário pela Emissora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vi) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos Documentos da Operação, conforme o caso, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo contrato aplicável ou, caso não previsto, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação; e/ou
- (vii) da ocorrência de superveniência de normas legais e/ou regulamentares (incluindo, sem limitação, incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a Emissora e suas operações, e/ou o aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes) e/ou alterações substanciais nas condições de mercado (incluindo, mas sem se limitar a, aumento das taxas de juros, baixa liquidez do mercado, alterações significativas nas taxas de câmbio, aumento significativo nos índices de inadimplência, recessão, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, moratória da União Federal, Distrito Federal, Estados e/ou Municípios, moratória de Estados estrangeiros) e/ou alterações substanciais de caráter social ou político (incluindo, mas sem se limitar a, greves, atos de terrorismo, conflitos armados, guerras, epidemias, paralisações de serviços públicos, embargos

internacionais, crises políticas, convulsões sociais), que tenham influência adversa substancial no mercado de capitais brasileiro e/ou nos mercados de atuação da Devedora, e que interfiram no funcionamento regular da Emissora.

11.17. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis.

11.18. Verificada a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital de convocação.

11.19. Em referida Assembleia de Titulares de CRI, os titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.20. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os recursos integrantes do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como das Garantias, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI de sua respectiva titularidade, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, eventualmente não realizados, aos titulares de CRI, na proporção de CRI de sua titularidade.

11.21. A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada à liquidação dos recursos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela Emissora, com exceção das Garantias.

11.22. Os Titulares dos CRI têm ciência que, no caso de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares dos CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

11.23. Caso os pagamentos devidos pela Devedora não ocorram nos prazos previstos no Contrato de Cessão, conforme o caso, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

11.24. Ordem de Pagamento. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i)** Despesas do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão;
- (ii)** Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (iii)** Remuneração dos CRI;

(iv) Amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI; e

(v) Caso, após a aplicação dos recursos advindos dos Créditos Imobiliários nos itens (i) a (iii), acima, ainda houver recursos remanescentes, os mesmos deverão ser devolvidos para a Devedora.

11.25 Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos e haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata temporis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

11.26 A Emissora poderá utilizar-se dos créditos tributários gerados pela remuneração das aplicações dos recursos constantes do Patrimônio Separado para fins de compensação de tributos oriundos de suas atividades.

11.26.2 Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

11.26.3 Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 60, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente do pagamento dos Créditos Imobiliários não são parte do Patrimônio Separado e serão reconhecidos pela Emissora.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação do Agente Fiduciário. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para, nos termos da Lei 14.430, da Lei 11.076, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, representar a comunhão dos Titulares de CRI e desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) estar 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) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (vi) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo IX deste Termo de Securitização;
- (viii) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) assegurar, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários 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; e

(x) não ter qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Deveres do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares de 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) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição, nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

- (ix)** Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** Verificar a regularidade da constituição das Alienações Fiduciárias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização e nos Contratos de Alienação Fiduciária;
- (xi)** Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii)** 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou do Cedente;
- (xiii)** Solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiv)** Convocar, quando necessário Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização;
- (xv)** Comparecer às assembleias gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvi)** Manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (xvii)** Exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;

(xviii) Promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xix) Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xx) Comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17; e

(xxi) Fornecer à Emissora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430.

12.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições 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 do CRI.

12.3.2. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário: **(i)** de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) reais em parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes; e **(ii)** de parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para fins de implantação dos serviços relacionados a Destinação dos Recursos, a ser paga até 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro. Caso a operação seja desmontada, a primeira as parcelas previstas nos itens (i) e (ii) acima serão devidas a título de “*abort fee*”.

12.3.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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*.

12.3.4. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.3.5. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 01.788.147/0001-50.

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

12.3.7. Despesas. A Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; e
- (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário.

12.4. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma

prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.4.1. 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 ou pelos investidores, conforme o caso.

12.4.2. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(i)** comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(ii)** execução das garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

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

12.6. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação detidos pelos titulares de CRI presentes na Assembleia, ou
- b) por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

12.6.1. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.6.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.7. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

12.7.1. 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, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial, para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

12.8. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) Pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) Pelo voto afirmativo de Titulares de CRI representando, no mínimo, 10% dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial especialmente convocada para este fim;
- (iii) Por deliberação em Assembleia Especial, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430; ou
- (iv) Nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 12.3, acima.

12.9. Agente Fiduciário Substituto. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 12.7.1, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.10. Aditamento do Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como aos demais documentos da operação, conforme aplicável.

12.11. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI. Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Especial especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI.

12.12. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar as Alienações Fiduciárias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares de CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e
- (iv) representar os Titulares de CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

12.13. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens “i” a “iv”, da Cláusula 12.12, acima, se, convocada Assembleia Especial, está assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.

12.14. Outras Emissões. O Agente Fiduciário declara ter atuado como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor, nos termos

do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, listadas no **ANEXO VII** ao presente Termo de Securitização.

13. ASSEMBLEIA ESPECIAL

13.1. Momento. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. Competência para Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60.

13.3. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, a Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.4. Convocação. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial será convocada mediante edital publicado no prazo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

13.5. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

13.6. Quórum de Deliberação (Geral). Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação que representem a maioria de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, salvo se a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior.

13.7. Quórum Qualificado. Dependerão de deliberação em Assembleias Especiais, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem dois terços dos CRI em Circulação,

as seguintes matérias: **(i)** modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(a)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(b)** alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(c)** alteração das disposições relativas à Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI; ou **(d)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (1) Valor Nominal Unitário, (2) amortização, (3) Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios, (4) Data de Vencimento, ou (5) Encargos Moratórios; **(ii)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários; **(iii)** a não liquidação do Patrimônio Separado; e **(iv)** modificação das Garantias, exceto se disposto em contrário neste Termo de Securitização.

13.7.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

13.7.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.7.3. A presidência da Assembleia Especial caberá ao Investidor eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

13.7.4. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em assembleias gerais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, obrigam todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

13.8. Presença dos Representantes Legais. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais.

13.9. Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá ao Investidor eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

13.10. Dispensa de Convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

13.11. Convocação. As assembleias gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas, nos termos da legislação vigente, mediante edital publicado na forma prevista neste Termo de Securitização.

13.11.1. 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 cópia dos documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial.

13.11.2. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Fundo de Despesas, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

13.12. Exercício social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de dezembro de cada ano.

14. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de Amortização, Remuneração e demais previstos neste Termo ("Despesas"):

- (i) emolumentos de registro e manutenção de registro para negociação de cada CRI e da CCI na B3, CVM e ANBIMA;
- (ii) honorários advocatícios, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais incorridos pela Securitizadora para a preservação dos seus direitos e cobrança de quaisquer pagamentos devidos nos termos do Contrato de Cessão;

- (iii) averbações e registro: (a) do Contrato de Cessão, no cartório de registro de títulos e documentos das comarcas da Securitizadora, da Cedente, da Devedora e dos Intervenientes Anuentes; (b) dos Contratos de Garantia, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, nos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou nos registros gerais de imóveis, conforme o caso; e (c) de outros instrumentos necessários para a emissão e manutenção da CCI e da emissão dos CRI;
- (iv) comissões devidas para colocação dos CRI;
- (v) honorários dos assessores legais contratados para preparar os documentos da emissão e da Oferta, bem como para constituir as Garantias, conduzir auditoria legal da Devedora e do Imóvel;
- (vi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese do Agente Fiduciário dos CRI, assumir transitoriamente a sua administração; e
- (vii) demais despesas previstas no Termo de Securitização, nos contratos de Garantia, nos Contratos, na Escritura de Emissão de CCI e nos demais documentos relacionados à emissão e distribuição pública dos CRI.

14.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula 16 abaixo.

14.3. Todas as despesas razoavelmente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora e devidamente comprovadas que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, por fato comprovadamente imputado à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora nesse sentido.

14.3.1. Despesas dos Titulares de CRI. Caso o Agente Fiduciário e/ou a Emissora despenda quaisquer montantes em razão da necessidade de proteção aos direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos da Cláusula

12.3 acima, e a Devedora não realize o pagamento no prazo ali mencionado, referido custo deverá ser arcado pelos Titulares de CRI. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Cedente, parte obrigada por tais pagamentos, sem prejuízo do seu reembolso por esta, nos termos do Contrato de Cessão.

14.4.1. Despesas Extraordinárias. As Despesas Extraordinárias serão arcadas com os recursos do Fundo de Despesas, ou pelo Cedente diretamente, pelos Fiadores, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS CRI

15.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

15.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil. Há regras específicas de tributação sobre os rendimentos em CRI, aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil.

15.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base em alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

15.2.2. 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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

15.2.5. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento). Para os bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 20% (vinte por cento), desde 1º de janeiro de 2022. As pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização e das referidas nos incisos II, III, IV, V, VI, VII, IX e X do § 1º do art. 1º da Lei

Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, estão atualmente sujeitas à CSLL à alíquota de 15% (quinze por cento). Ainda, em relação às instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão, em regra geral, sujeitos ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.2.6. Os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda. Isso vale para investimentos realizados em CRI por fundos de investimento imobiliários, em virtude do artigo 16-A, parágrafo único da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, sendo ainda possível defender, com base em razoável interpretação da lei, que referida isenção se estende aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (Fiagro).

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

15.2.8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 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 8.981.

15.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com o artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI são isentos de imposto de renda, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes em JTF.

15.3.1. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor pessoa jurídica residente em JFT, assim definidas aquelas localidades que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais

de transparência previstos na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014, hipótese em que seria verificada a incidência do IRRF sobre os rendimentos decorrentes do investimento em CRI tendo por base a aplicação de alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento) (nos termos informados acima). Dessa forma, o investidor pessoa jurídica residente ou domiciliado em JFT está sujeito às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JFT as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

15.3.2. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento). Em princípio as alterações decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 (podendo haver exceções). A despeito deste conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n.º 1.037/10 (não atualizada após a publicação da Portaria 488). Com exceção dos investidores pessoas físicas residentes no exterior, os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de até 25% (vinte por cento), a depender da jurisdição do investidor.

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

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

16. RISCOS

16.1. Riscos. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos demais participantes da Oferta e aos próprios CRI, objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

16.2. Os Créditos Imobiliários e os Investimentos Permitidos constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários ou dos Investimentos Permitidos, conforme o caso, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

16.3. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios, assim como o Patrimônio Separado, são administrados separadamente pela Emissora.

16.4. O Patrimônio Separado tem como fonte de recursos necessários aos pagamentos dos Titulares de CRI os Créditos Imobiliários e os Investimentos Permitidos. Qualquer atraso ou falta de recebimento destes poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá impactar, negativamente, a rentabilidade esperada dos Titulares de CRI ou impossibilitar a amortização dos valores investidos nos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZAÇÃO E AOS CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(ii) Não existe 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 Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(iii) Risco em Função da Dispensa de Registro. A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(iv) Baixa liquidez no mercado secundário. Atualmente, 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 subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(v) **Alterações na legislação tributária aplicável:** Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(vi) **Interpretação da legislação tributária aplicável:** Não há unidade de entendimento quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRI no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei 8.383, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei 8.850, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Vale ressaltar que não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Receita Federal do Brasil.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(vii) **Risco do quórum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI.** As deliberações a serem tomadas em Assembleia de Titulares de CRI são aprovadas pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI presentes, ressalvados os quóruns qualificados específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que esta manifeste voto desfavorável

aos interesses de tal titular de CRI. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(viii) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários. 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 *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos e títulos de créditos deles decorrentes, inclusive em função da execução de suas garantias, não obstante comporem o Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

RISCOS RELACIONADOS À EMISSÃO

(i) Capacidade de aquisição de Créditos Imobiliários. A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para a Securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para a aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes

ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A impossibilidade da Emissora de desenvolver novas operações de securitização poderá afetar a sua capacidade de obter recursos e de cumprir com as suas obrigações financeiras e provocar a sua insolvência. Caso a Emissora seja declarada insolvente, o patrimônio de afetação dos CRI da presente emissão poderá ser disponibilizado para cumprir com as obrigações da Emissora, tendo em vista (i) o desenvolvimento recente das operações de securitização de créditos imobiliários no Brasil e, (ii) o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2158-35, o qual dispõe que (a) o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora e (b) a totalidade do patrimônio da Emissora, inclusive aquele objeto de separação, tal como o Patrimônio Separado, responde pelos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(ii) Formalização dos Documentos Comprobatórios. Os Documentos Comprobatórios e demais instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários podem apresentar vícios, ou irregularidades de forma e conteúdo, que tornem os Créditos Imobiliários inválidos, ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente. Assim, é possível ser necessária uma decisão judicial para efetivação do pagamento relativo a tais Créditos Imobiliários pela Devedora. Não há certeza sobre o conteúdo, o prazo e a abrangência de tal decisão. Em qualquer caso, a Emissora pode sofrer prejuízos, seja pela demora, seja pela ausência de recebimento de recursos, ou pela ausência de decisão judicial satisfatória.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(iii) Validade da cessão de Créditos Imobiliários: A cessão de Créditos Imobiliários pode ser invalidada ou tornada ineficaz em face da Cedente, com impacto negativo sobre o Patrimônio Separado, se realizada em: (i) fraude contra credores, se no momento da cessão, a Cedente estiver insolvente ou se, com a cessão, passe ao estado de insolvência; (ii) fraude de execução, caso (a) quando da cessão, a Cedente for sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pender demanda judicial fundada em direito real; e (iii) fraude à execução fiscal, a Cedente, quando da cessão de Créditos Imobiliários, for sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(iv) Antecipação do pagamento dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado: Na ocorrência de qualquer (i) dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) dos eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder ao pagamento antecipado dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração transitória do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(v) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Os CRI são lastreados pela CCI, que representam os Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo 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, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DO IMÓVEL

(i) **Inadimplência dos Créditos Imobiliários.** A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. Tais Créditos Imobiliários correspondem ao direito de recebimento dos valores devidos pela Devedora. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E FIADORES

(i) **A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários.** Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados por CCI, cujo pagamento é de responsabilidade da Devedora. Assim, o recebimento pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme o Termo de Securitização, depende do cumprimento, pela Devedora, de suas respectivas obrigações. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção “Fatores de Risco”, poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações nos termos da CCB, hipótese em que a capacidade de pagamento da CCB pela Devedora será comprometida, bem como a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(ii) Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários. A CCI representa créditos imobiliários oriundos da CCB celebrada entre a Cedente e a Devedora. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora terá um impacto adverso em sua capacidade de efetuar os pagamentos devidos de acordo com a CCB, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(iii) Informações e documentos não recebidos no processo de Due Diligence: A realização da auditoria jurídico (*due diligence*) é condição precedente para liquidação, com a prévia obtenção das certidões referentes a situação jurídico-processual das Devedora, Fiadores e do Imóvel. Apesar da auditoria ter sido iniciada em 9 de outubro de 2023, os seguintes documentos e informações não foram recebidos até a data de assinatura deste Termo de Securitização, (i) a totalidade das certidões solicitadas da Devedora e da MFO; (ii) os documentos referentes à auditoria imobiliária, incluindo os imóveis situados na (a) Rua Olimpo Mariano e Rua Professora Maria Aparecida de Camarco Prestes, Vila Mazzei, Itapetinga, SP, matrículas nºs 77.037 e 84.171, no Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP; (b) Rua Virgílio Lopes, nº 234, Itapetininga, SP, matrícula nº 88.588, do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP; e (c) Rua Angelino Ferreira e Rua Santa Rita, s/nº, Jardim Maricota, Itapetininga, SP, Matrícula nº 64.225, do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP; (iii) a totalidade dos documentos dos Garantidores solicitados; (iv) as informações gerais da Devedora e da MFO; e a (v) documentação societária da Devedora e da MFO. Os documentos indicados nos itens acima, podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora ou por Garantidores e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(i) Risco de Insuficiência da Garantia Real imobiliária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(ii) **Reforço ou substituição das Garantias.** Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(iii) **Existência de Patrimônio de Afetação.** O Empreendimento Alvo foi submetido ao patrimônio de afetação, conforme AV.3, de 12 de novembro de 2018, da Matrícula nº 88.588. Desta forma, os créditos imobiliários cedidos fiduciariamente devem guardar proporcionalidade com os próprios recursos obtidos para o Empreendimento Alvo por meio da Operação. Ainda, os recursos obtidos pela Devedora através da Operação devem ser corretamente alocados e destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, sendo, na hipótese de descumprimento desta obrigação por parte da Devedora, a garantia da Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser questionada, hipótese em que os Titulares do CRI poderão ser prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

RISCOS OPERACIONAIS

(i) **Regulamentação.** A Cedente e a Devedora estão sujeitas, conforme o caso, a regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desempenho das atividades de seu objeto social, podendo estar expostas a contingências resultantes de suas atividades, bem como potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental e regulatória.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(ii) **Autorizações e Licenças.** A Cedente e a Devedora são obrigadas a obter licenças e alvarás específicos para exercer as atividades de seu objeto social. A violação de tais leis, regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de funcionamento da Cedente e/ou da Devedora.

Adicionalmente, a suspensão ou a não concessão das referidas autorizações e/ou licenças operacionais poderá afetar suas operações e, conseqüentemente, sua capacidade de gerar receitas e sua situação financeira, podendo dificultar ou impedir o cumprimento dos da CCB e impactar negativamente o fluxo de pagamento referente aos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(iii) **Penalidades Ambientais.** As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora e/ou a Cedente contratam terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora e/ou da Cedente, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente o valor dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(iv) **Contingências Trabalhistas e Previdenciárias.** Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com o respectivo a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

(i) Risco relacionado ao registro da CVM. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 02 de setembro de 2009, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em 14 de março de 2014. A Emissora foi autorizada em 23 de janeiro de 2014 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(ii) Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(iii) Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e

resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(iv) Riscos relacionados à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(v) Risco da não realização do Patrimônio Separado. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(vi) 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 fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(vii) Riscos Associados aos Prestadores de Serviços. A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agência classificadora de risco, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(viii) Riscos Associados à Guarda Física. a Instituição Custodiante será responsável pela guarda das vias físicas da Escritura de Emissão, bem como de Documentos Comprobatórios e demais documentos relacionados aos Créditos Imobiliários, conforme previsto no presente Termo de Securitização. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(x) Demais Riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto às modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza

econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(iii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros. A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como

estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(vii) Efeitos de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Emissora e pela Devedora, bem como pela Devedora dos recebíveis cedidos fiduciariamente e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization).

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus Anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

17.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

17.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

17.4. Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, a Emissora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 2 (dois) Dias Úteis, ficando a Emissora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização em Cartório de Registro de Imóveis.

17.5. Observado o disposto na cláusula 17.20.1, todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

17.6. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

17.7. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.8. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

17.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.10. 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 de 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 de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

17.11. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

17.12. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título

executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. 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 instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais 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.

17.13. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide 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, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

17.14. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas

17.15. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

17.16. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.17. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.18. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.19. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.20. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

17.20.1. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos relativos à emissão e distribuição dos CRI poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3; **(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 (a) qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; ou **(iv)** conforme indicado no item 17.5 acima.

18. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

18.1. Comunicações. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

At.: Alexandre Ferreira/Amanda Melo/ Ricardo Carmo

Endereço: Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, São Bernardo do Campo/SP
CEP 09750-730

Telefone: (11) 4330-9780 e (11) 4330-9228

E-mail: alexandre.ferreira@bsicapital.com.br, amanda.melo@bsicapital.com.br e
Ricardo.carmo@bsicapital.com.br

Para o Agente Fiduciário

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, n 960, 14 andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi

CEP 04534-0004, São Paulo - SP

At: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: fiduciario@commcor.com.br

18.2. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por meio eletrônico, com aviso de recebimento, desde que tal comunicação seja também encaminhada ao destinatário por via física.

18.3. Caso ocorram quaisquer alterações nos endereços e informações acima identificados, tais alterações deverão ser informadas, por escrito, para a outra Parte.

18.4. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (<https://bsicapital.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

18.5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.6. 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.

19. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

19.1. Lei Aplicável. Este Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

19.2. Foro. Fico eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 31 de outubro de 2023.

(Assinaturas seguem nas próximas páginas)

[restante da página intencionalmente deixado em branco]

Página de Assinaturas 1/2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (Décima Nova) Emissão, Em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A.”

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ricardo Elson do Carmo

Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

Cargo: Diretor

Página de Assinaturas 2/2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (Décima Nova) Emissão, Em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A.”

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa

Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Amanda Oliveira de Melo

CPF: 479.623.408-00

Nome: Gabrielly Ribeiro de Lima

CPF: 466.353.158-02

ANEXO I – CURVA DE PAGAMENTOS DOS CRI

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	% AM
Emissão	23/10/2021	Não	Não	Não	0,00%
1	23/11/2023	Sim	Não	Não	0,00%
2	23/12/2023	Sim	Não	Não	0,00%
3	23/01/2024	Sim	Não	Não	0,00%
4	23/02/2024	Sim	Não	Não	0,00%
5	23/03/2024	Sim	Não	Não	0,00%
6	23/04/2024	Sim	Não	Não	0,00%
7	23/05/2024	Sim	Não	Não	0,00%
8	23/06/2024	Sim	Não	Não	0,00%
9	23/07/2024	Sim	Não	Não	0,00%
10	23/08/2024	Sim	Não	Não	0,00%
11	23/09/2024	Sim	Não	Não	0,00%
12	23/10/2024	Sim	Não	Não	0,00%
13	23/11/2024	Sim	Não	Não	0,00%
14	23/12/2024	Sim	Não	Não	0,00%
15	23/01/2025	Sim	Não	Não	0,00%
16	23/02/2025	Sim	Não	Não	0,00%
17	23/03/2025	Sim	Não	Não	0,00%
18	23/04/2025	Sim	Não	Não	0,00%
19	23/05/2025	Sim	Não	Não	0,00%
20	23/06/2025	Sim	Não	Não	0,00%
21	23/07/2025	Sim	Não	Não	0,00%
22	23/08/2025	Sim	Não	Sim	100,00%

Este documento foi assinado digitalmente por Flaviano Mendes De Sousa, Eduardo Ippolito, Gabrielly Ribeiro De Lima, Amanda Oliveira De Melo, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5766-E006-C064-BFD8.

ANEXO II – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de Instituição Custodiante nomeada nos termos do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), **declara** à **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.** sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126 Centro, CEP 09750-730, inscrita no CNPJ sob nº 257.352/0001-43, na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (décima nona) emissão (“Emissora” e “Emissão”, respectivamente), para os fins do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”) e do artigo 33, inciso I da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”) que foi entregue a esta instituição, para custódia, (i) 1 (uma) via original assinada digitalmente do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*” celebrado em [•] de [•] de 2023; e (ii) 1 (uma) via original assinada digitalmente do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (Décima Nona) Emissão, Em Série Única, da BSI Capital Securitizadora S.A.*”, celebrado em 30 de outubro de 2023 (“Termo de Securitização”). Ainda conforme o disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários encontram-se devidamente vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 19ª (décima nona) emissão da Emissora, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, cujo regime fiduciário será registrado na B3 pela Emissora, que declara, ainda, que o Termo de Securitização encontra-se registrado e custodiado neste Custodiante.

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

São Paulo, 31 de outubro de 2023.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Por: Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Cargo: Diretor

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de Emissora da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (décima nona) emissão em série única (“Emissão”), para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) Nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóvel Mazzei (conforme definido no Termo de Securitização), pela Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), pela Conta Vinculada (conforme definido no Termo de Securitização) e pelo Fundo de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) durante a vigência dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª (Décima Nona) Emissão, Em Série Única da BSI Capital Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Emissora e a **H.COMMCOM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representado na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização”);

Este documento foi assinado digitalmente por Flaviano Mendes De Sousa, Eduardo Ippolito, Gabrielly Ribeiro De Lima, Amanda Oliveira De Melo, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5766-E006-C064-BFD8.

- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e
- (iv) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200- 2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 31 de outubro de 2023.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

ANEXO IV – DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 23 de outubro de 2023			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	RIOBRANCO 002	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43							
ENDEREÇO: Rua José Versolato, nº 111							
COMPLEMENTO	sala 2126	CIDADE	São Bernardo do Campo	UF	SP	CEP	09750-730
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO	501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90.560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.							
CNPJ/ME: 30.025.363/0001-42							
ENDEREÇO: Rua Virgílio Lopes, nº 234							
COMPLEMENTO		CIDADE	Itapetininga	UF	SP	CEP	18209-210
4. GARANTIAS - Não há							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), na Data de Desembolso.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 10004523-5							
A “Cédula de Crédito Bancário nº 10004523-5” (“CCB”), no valor total de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), celebrado entre a Devedora, na qualidade de emitente e a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50, na qualidade de credora.							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
Condomínio Residencial Rio Branco’	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Itapetininga/SP	88.588	Quinhão nº 7, com frente para o lado par da Rua Virgílio Lopes, no bairro Vila Reis, Itapetininga/SP, CEP 18209-210				

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS	23 de novembro de 2023
6.2 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO DE PRINCIPAL	23 de novembro de 2023
6.3 DATA DE VENCIMENTO FINAL	23 de agosto de 2025
6.4 VALOR PRINCIPAL	R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), na Data de Desembolso.
6.5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência
6.6 JUROS	11,50% a.a. (onze vírgula cinquenta por cento ao ano)
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal, conforme tabela no Anexo II da CCB.
6.8 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.9 ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor total do saldo devedor atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

ANEXO V - EMISSÕES AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do Artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Garantias	Inadimplimento no Período
CRI	R\$10.870.699,81	10.870	IGP-M + 11,00% a.a.	1	7	09/10/2020	09/10/2030	- Hipoteca outorgada pelas Sociedades; - A alienação fiduciária das cotas das Sociedades;	N/A
CRI	R\$3.000.000,00	3.000	IPCA + 13,50% a.a.	1	16	09/05/2023	09/05/2033	- Fiança; - Hipoteca; - Alienação Fiduciária de Cotas; - Alienação Fiduciária de Imóvel; - Fundo de Liquidez; - Cessão Fiduciária;	N/A
CRI	R\$3.000.000,00	3.000	IPCA + 13,50% a.a.	1	17	09/05/2023	09/05/2033	- Fiança; - Hipoteca; - Alienação Fiduciária de Cotas; - Alienação Fiduciária de Imóvel; - Fundo de Liquidez; - Cessão Fiduciária;	N/A
CRI	R\$3.000.000,00	3.000	IPCA + 13,50% a.a.	1	18	09/05/2023	09/05/2033	- Fiança; - Hipoteca; - Alienação Fiduciária de Cotas; - Alienação Fiduciária de Imóvel; - Fundo de Liquidez; - Cessão Fiduciária;	N/A
cri	R\$8.000.000,00	8.000	IPCA + 10,50% a.a.	11	15	23/09/2021	23/08/2025	Alienções Fiduciárias de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; Garantia Fidejussória; Fundo de Liquidez; Fundo de Obras; e Fundo de Juros.	N/A

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSE

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo – SP
CNPJ nº: 01.788.147/0001-50
Representado neste ato por seu diretor estatutário: **EDUARDO IPPOLITO**
Número do Documento de Identidade: 7366550
CNPJ nº: 022.111.178-64

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 19ª (Décima Nona)
Número da Série: Série Única
Emissor:
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Quantidade: 2.000 (duas mil)
Espécie: N/A
Classe: N/A
Forma: Escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 31 de outubro de 2023.

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Eduardo Ippolito
Cargo: Diretor

Por: Flaviano Mendes de Sousa
Cargo: Procurador

ANEXO VII – DESPESAS

Custos de Integralização CRI

Participantes	Tipo	Valor	Impostos
FEE Securitizadora - BSI Capital	3,00%	R\$ 60.000,00	R\$ 11.882,11
Coordenador Lider	Único	R\$ 30.000,00	R\$ 2.895,00
Assessor Legal	Único	R\$ 75.000,00	R\$ 4.612,50
Companhia Hipotecaria	0,15%	R\$ 5.000,00	R\$ 482,50
Anbima	0,040%	R\$ 800,00	-
Pré-Registro do CRI na Cetip	0,030%	R\$ 6.116,44	R\$ 681,98
Custodiante Registro	único	R\$ 2.000,00	R\$ 223,00
Agente Fiduciário	Único	R\$ 10.000,00	R\$ 965,00

Custo Total	R\$ 188.916,44	R\$ 21.742,09
--------------------	-----------------------	----------------------

Custos Mensais CRI

Contratados	Tipo	Valor	Total	Impostos
Auditoria Balanço	Mensal	R\$ 500,00	R\$ 6.000,00	R\$ 669,00
Contabilidade	Mensal	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00	R\$ 334,50
Custodia da CCI	Mensal	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00	-
Gestão do Patrimônio Separado	Mensal	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 2.676,00
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 7.000,00	R\$ 7.000,00	R\$ 780,50
Custodiante	Anual	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 334,50
Escriturador	Mensal	R\$ 500,00	R\$ 6.000,00	R\$ 579,00

Total Anual	R\$ 52.600,00	R\$ 5.373,50
Total Mensal	R\$ 4.383,33	R\$ 447,79

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/5766-E006-C064-BFD8> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 5766-E006-C064-BFD8



Hash do Documento

A33B820116F9FCF07A7CD37EC95C3463F55D997C18A6A0951E80668207AE8B3F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/11/2023 é(são) :

- ☒ Flaviano Mendes de Sousa (Signatário) - 281.053.588-40 em
14/11/2023 14:36 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Eduardo Ippolito (Signatário) - 022.111.178-64 em 14/11/2023
14:26 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Gabrielly Ribeiro de Lima (Testemunha) - 466.353.158-02 em
14/11/2023 14:16 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Amanda Oliveira De melo (Testemunha) - 479.623.408-00 em
14/11/2023 12:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ ricardo Elson do Carmo (Signatário) - 167.780.268-55 em
14/11/2023 12:09 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alexandre Domingos Ferreira (Signatário) - 181.740.688-48 em
14/11/2023 12:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

