



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 16ª, 17ª e 18ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 11.257.352/0001-43

ÍNDICE

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	19
CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....	20
CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	21
CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI.....	35
CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO	37
CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	38
CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	39
CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	44
CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI.....	50
CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	52
CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO	53
CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO.....	56
CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES.....	56
CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO	57
CLÁUSULA XVI - DA REESTRUTURAÇÃO E INADIMPLEMENTO DOS CRI	58
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	59
CLÁUSULA XVIII - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI	59
CLÁUSULA XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	59
CLÁUSULA XX – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	62

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 16ª, 17ª e 18ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, Cep 09.750-730, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Emissora”;

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Resolução CVM n.º 17/2021:

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Agente Fiduciário”;

A Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente *Termo de Securitização de Créditos da 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.* (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e as CCIs CCB Nova Operação, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª, 17ª e 18ª séries da 1ª emissão da Emissora (“CRI Nova Operação”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Resolução CVM nº 160/2022, bem como as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo:

“Agente Fiduciário”

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Alienação Fiduciária de Cotas”

Alienação fiduciária de cotas de emissão das Sociedades, em favor da Securitizadora, formalizada por meio do Contrato de Alienação

	Fiduciária de Cotas;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	É a garantia real imobiliária constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, exclusivamente no âmbito da Nova Operação;
“ <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”	A Emissora realizará a amortização parcial do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Nova Operação, acrescido da Remuneração dos CRI Nova Operação, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 15.1 e 15.2 seguintes deste Termo;
“ <u>ANBIMA</u> ”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;
“ <u>Assembleia Geral</u> ”	Significa qualquer assembleia geral dos titulares dos CRI a ser realizada de acordo com este Termo;
“ <u>B3</u> ”	B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM – instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901;
“ <u>Escriturador</u> ”	BANCO PAULISTA S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.820.817/0001-09;
“ <u>CCBs</u> ”:	Significam as CCBs <u>CCBs 7ª Série</u> e <u>CCBs Nova Operação</u> ;
“ <u>CCBs 7ª Série</u> ”:	Significam as CCB nº FPQUARTIER 0110/20A emitida pela C&M e a CCB nº FPQUARTIER 0110/20B emitida pela CAPP4;
“ <u>CCBs Nova Operação</u> ”:	Significam as CCB nº 51500084-1 emitida pela C&M e a CCB nº 51500085-0 emitida pela CAPP4;
“ <u>CCB FPQUARTIER 0110/20A</u> ”	Significa a “ <i>Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER-0110/20 A</i> ” emitida em 09 de outubro de 2020, no valor de principal de R\$ 2.271.762,29 (dois milhões duzentos e setenta e um mil setecentos e sessenta e dois reais e vinte e nove centavos)

“CCB <u>FPQUARTIER 0110/20B</u> ”:	Significa a “ <i>Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER-0110/20 B</i> ” emitida em 09 de outubro de 2020, no valor de principal de R\$ 4.343.569,33 (quatro milhões trezentos e quarenta e três mil quinhentos e sessenta e nove reais e trinta e três centavos);
“CCB <u>51500084-1</u> ”:	Significa a “ <i>Cédula de Crédito Bancário n.º 51500084-1</i> ” emitida em 09/05/2023, no valor de principal de R\$ 3.224.700,00 (três milhões duzentos e vinte e quatro mil e setecentos reais);
“CCB <u>51500085-0</u> ”:	Significa a “ <i>Cédula de Crédito Bancário n.º 51500085-0</i> ” emitida em 09/05/2023, no valor de principal de R\$ 5.775.300,00 (cinco milhões setecentos e setenta e cinco mil e trezentos reais);
“ <u>CCIs</u> ”:	Significam, em conjunto, as CCIs CCB 7ª Série, CCIs Vendas 7ª Série, e as CCIs CCB Nova Operação;
“ <u>CCIs CCB 7ª Série</u> ”	Significam, em conjunto, a CCI C&M 7ª Série e a CCI CAPP4 7ª Série;
“ <u>CCIs CCB Nova Operação</u> ”	Significam, em conjunto, a CCI C&M Nova Operação e a CCI CAPP4 Nova Operação;
“ <u>CCIs CCB</u> ”	Significam, em conjunto, as CCIs CCB 7ª Série e as CCIs CCB Nova Operação;
“ <u>CCI C&M 7ª Série</u> ”:	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 334, Série Única, emitida pela FAPA, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários da CCB FPQUARTIER 0110/20A, que serão cedidos à Securitizadora;
“ <u>CCI C&M Nova Operação</u> ”:	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 12528, Série Única, emitida pela CHP, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários da CCB 51500084-1, que serão cedidos à Securitizadora;
“ <u>CCI CAPP4 7ª Série</u> ”:	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 335, Série Única, emitida pela FAPA, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários da CCB FPQUARTIER 0110/20B, que serão cedidos à Securitizadora;

“ <u>CCI CAPP4 Nova Operação</u> ”:	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 12529, Série Única, emitida pela CHP, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários da CCB 51500085-0, que serão cedidos à Securitizadora;
“ <u>CCIs Vendas 7ª Série</u> ”:	Significam as 317 (trezentas e dezessete) Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de nº 01 a 317, Série Única, emitidas pela C&M e CAPP4, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;
“ <u>CAPP4</u> ”	CAPP 4 INCORPORAÇÕES LTDA. , com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Gavião Peixoto, nº 70, sala 1802 parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.705.652/0001-24;
“ <u>C&M</u> ”	C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Rua Miguel de Frias, nº 88, sala 301 parte, Niterói, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 05.216.568/0001-68;
“ <u>CHP</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”	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 sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	É a garantia real de cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>CETIP21</u> ”:	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
“ <u>Sociedades</u> ”	Significam a C&M e a CAPP4 em conjunto;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

<u>“Código de Processo Civil”</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
<u>“Condições Precedentes”</u>	São as condições previstas nas CCBs Nova Operação e no Contrato de Cessão Nova Operação, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão previsto no Contrato de Cessão Nova Operação pela Fiduciária às Fiduciantes;
<u>“Conta Centralizadora 7ª Série”</u> :	A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada à emissão dos CRI, no Banco Bradesco, agência 7748, conta 0501105-1, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado, que receberá todos os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, ou outra conta que venha a ser utilizada pela Securitizadora para os fins acima descritos, desde que aditado o Termo de Securitização 7ª Série para a instituição do regime fiduciário sobre a nova conta, independentemente de assembleia geral de titulares de CRI;
<u>“Conta Centralizadora Nova Operação”</u> :	A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada à emissão dos CRI, no Banco Bradesco, agência 7748, conta 0501104-3, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado, que receberá todos os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e Créditos Fiduciários, ou outra conta que venha a ser utilizada pela Securitizadora para os fins acima descritos, desde que aditado o Termo de Securitização Nova Operação para a instituição do regime fiduciário sobre a nova conta, independentemente de assembleia geral de titulares de CRI Nova Operação;
<u>“Contas de Livre Movimentação”</u> :	(i) a conta da C&M, aberta no Banco Bradesco, agência 00541, conta corrente nº 00716456; e (ii) a conta da CAPP4, aberta no Banco Bradesco, agência 00541, conta corrente 0015253-6;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”</u>	É o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre os sócios da C&M e da CAPP4, a Securitizadora, a C&M e a CAPP4, tendo por objeto a Alienação Fiduciária de Cotas;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”: É o “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*”, celebrado entre a **CAPP 1 INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Gavião Peixoto, nº 70, sala 1802, Icaraí, Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.733/0001-21 (“CAPP 1”), e a Securitizadora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária do Imóvel;

“Contrato de Cessão 7ª Série”: É o “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 09 de outubro de 2020 e aditado em 29 de outubro de 2020 e em 07 de março de 2023, entre a FAPA, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série, a C&M e CAPP4, na qualidade de cedentes dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e os Fiadores, na qualidade de fiadores, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários 7ª Série representados pelas CCI CCB 7ª Série e CCI Vendas 7ª Série à Securitizadora;

“Contrato de Cessão Nova Operação”: É o “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 29/05/2023, entre a CHP, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, a C&M e CAPP4, na qualidade de devedoras a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e os Fiadores, na qualidade de fiadores, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação representados pelas CCI CCB Nova Operação à Securitizadora;

“Contrato de Cessão Fiduciária”: É o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação de Imóveis*”, celebrado entre a C&M, a CAPP4 e a Securitizadora em 29/05/2023, tendo por objeto os Créditos Fiduciários;

“Contratos de Compra e Venda”: Significam os contratos definitivos de compra e venda e/ou instrumentos equivalentes dos Lotes/Unidades integrantes dos Empreendimentos, celebrados entre a C&M e CAPP4, na qualidade de vendedores, e os Devedores Vendas ou os Devedores Fiduciários, na qualidade de compradores, que dão origem aos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série ou Créditos Fiduciários, e que tem por objeto a venda da propriedade e titularidade dos Lotes/Unidades;

<u>“Contrato de Custodiante e Registrador”:</u>	Significa o <i>Contrato de Prestação de Serviços de Custodia</i> , celebrado entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<u>“Contrato de Distribuição 7ª Série”:</u>	É o “ <i>Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado pela Securitizadora e o Coordenador Líder;
<u>“Contrato de Distribuição Nova Operação”:</u>	É o “ <i>Contrato de Distribuição Pública Primária, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado pela Securitizadora e o Coordenador Líder;
<u>“Contratos de Garantia”:</u>	Significam, em conjunto, a Escritura de Hipoteca, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13;
<u>“Créditos Fiduciários”:</u>	Significam todos os créditos imobiliários futuros, oriundos da futura celebração de Contratos de Compra e Venda a serem celebrados pela C&M e CAPP 4, na qualidade de vendedoras, com os Devedores Fiduciários, na qualidade de compradores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam,

incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários CCB e os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;
<u>“Créditos Imobiliários CCB”:</u>	Significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação;
<u>“Créditos Imobiliários CCB 7ª Série”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes das CCB nº FPQUARTIER 0110/20A emitida pela C&M e a CCB nº FPQUARTIER 0110/20B emitida pela CAPP4, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nas respectivas CCBs;
<u>“Créditos Imobiliários CCB Nova Operação”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes das CCB nº 51500084-1 emitida pela C&M e a CCB nº 51500085-0 emitida pela CAPP4, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nas respectivas CCBs;
<u>“Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série”:</u>	Significam todos os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda celebrados pela C&M e CAPP4, na qualidade de vendedores, com os Devedores Vendas, na qualidade de compradores, vencíveis a contar de 09 de outubro de 2020, incluindo todos os respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos Contratos de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas nos termos dos instrumentos que os representam, incluindo seus respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;
<u>“CRI” ou “Certificado de Recebíveis Imobiliários”:</u>	Significam, em conjunto, os CRI 7ª Série e os CRI Nova Operação, constituídos de valores mobiliários emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários Nova Operação, conforme descrito no Termo, observado o disposto na Lei nº 9.514/97, na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e na Resolução CVM nº 60;

“ <u>CRI 7ª Série</u> ”:	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
“ <u>CRI Nova Operação</u> ”:	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Exclusivamente para fins de quórum de votação em assembleia, todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	É o dia 09 de maio de 2023;
“ <u>Data da Integralização</u> ”:	Significa a data de integralização de cada um dos CRI 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
“ <u>Despesas da Emissão</u> ”:	As despesas da emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado são aquelas definidas na cláusula XII, abaixo;
“ <u>Devedores Vendas</u> ”:	Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, adquirentes dos Lotes/Unidades e que celebraram ou celebrarão os Contratos de Compra e Venda com a C&M e CAPP4;
“ <u>Devedores Fiduciários</u> ”:	Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Fiduciários, adquirentes dos Lotes/Unidades e que celebraram ou celebrarão os Contratos de Compra e Venda com C&M e CAPP4;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou

dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Termo não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

<u>“Documentos da Operação”</u> :	Significam, em conjunto, Documentos da Operação 7ª Série e os Documentos Nova Operação;
<u>“Documentos da Operação 7ª Série”</u> :	Significam, em conjunto, as CCBs 7ª Série, os Contratos de Garantia, as Escrituras de Emissão 7ª Série, o Contrato de Cessão 7ª Série, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Distribuição, o Contrato de Custodiante e Registrador 7ª Série, o Termo de Securitização 7ª Série e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos;
<u>“Documentos Nova Operação”</u> :	Significam, em conjunto, as CCBs Nova Operação, os Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão CCI CCB Nova Operação, o Contrato de Cessão Nova Operação, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Distribuição Nova Operação, o Contrato de Custodiante e Registrador Nova Operação, o Termo de Securitização Nova Operação, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos;
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u> :	Ocorrência de (a) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas das Sociedades e/ou de qualquer dos Fiadores; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade das Sociedades, e/ou dos Fiadores de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos das CCBs e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
<u>“Emissão”</u> :	Significa, em conjunto, a Emissão 7ª Série e a Emissão Nova Operação;
<u>“Emissão 7ª Série”</u> :	A emissão dos CRI da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora que serão emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e nos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;

“ <u>Emissão Nova Operação</u> ”:	A emissão dos CRI da 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora que serão emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação;
“ <u>Emissora</u> ” “ <u>Securitizadora</u> ”:	ou BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
“ <u>Empreendimentos</u> ”:	Significa, em conjunto, o Empreendimento 1, Empreendimento 2 e o Empreendimento 3;
“ <u>Empreendimento 1</u> ”:	Empreendimento denominado “ <i>Residencial Quartier Itaboraí Club I</i> ”, aprovado pela Prefeitura de Itaboraí/RJ, pelo Alvará nº 0119/2013, de titularidade da C&M, objeto da matrícula nº 41.859 do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;
“ <u>Empreendimento 2</u> ”:	Empreendimento denominado “ <i>Residencial Quartier Itaboraí Club II</i> ”, aprovado pela Prefeitura de Itaboraí/RJ, pelo Alvará nº 0118/2013, de titularidade da C&M, objeto da matrícula nº 35.811 do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ;
“ <u>Empreendimento 3</u> ”:	Empreendimento denominado “ <i>Quartier Maricá Parc</i> ”, localizado na Cidade de Maricá, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Luiz Genésio, s/n, Spar (Inoã), CEP 24.944-374, objeto da matrícula nº 4.075 do 2º Ofício de Imóveis de Maricá/RJ;
“ <u>Escrituras de Emissão</u> ”:	São, em conjunto, a Escritura de Emissão 7ª Série e a Escritura de Emissão CCI CCB <u>Nova Operação</u> ;
“ <u>Escrituras de Emissão 7ª Série</u> ”:	São, em conjunto, a Escritura de Emissão CCI CCB 7ª Série e a Escritura de Emissão de CCI Vendas 7ª Série;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI CCB 7ª Série</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado pela FAPA e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI CCB 7ª Série;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI Vendas 7ª Série</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma</i>

Escritural”, celebrado pela C&M e CAPP4, tendo por objeto a emissão das CCI Vendas 7ª Série;

“Escritura de Emissão de CCI CCB Nova Operação”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado pela CHP e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI CCB Nova Operação;

“Escritura de Hipoteca”:

Significa a “*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca e Outras Avenças*”, lavrada pelo 24º Tabelião de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 20 de outubro de 2020 e rratificada em 14 de março de 2023, entre a C&M, CAPP4 e a Securitizadora, tendo por objeto a hipoteca das unidades integrantes dos Empreendimentos, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantias;

“FAPA”:

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob nº 53.146.221/0001-39, credora da CCB FPQUARTIER 0110/20A e CCB FPQUARTIER 0110/20B;

“Fiança”

Significa a Fiança prestada pelos Fiadores em garantia das obrigações assumidas pela C&M e CAPP4, nos termos do Contrato de Cessão 7ª Série e do Contrato de Cessão Nova Operação;

“Fiadores”

CLAUDIO ACYR PINHEIRO PEREIRA, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Andrea (conforme qualificada no Contrato de Cessão), portador da carteira de identidade nº 05638112-2, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 900.705.427-91, com endereço comercial na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Gavião Peixoto, 70, sala 1802, Parte, Icaraí (“Sr. Claudio”);

CAPP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Gavião Peixoto, 70, Sala 1802, Parte, Icaraí, CEP 24230-100, inscrita no CNPJ sob o nº 16.896.528/000-20, e registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

	(“ <u>JUCERJA</u> ”) sob o NIRE 33.2.0934887-6 (“ <u>CAPP Incorporações</u> ”);
“ <u>Fundo de Liquidez</u> ”:	O montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) que será retido pela Securitizadora do Valor da Cessão, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes dos CRI Nova Operação, incluindo despesas;
“ <u>Garantias</u> ”:	Significam, em conjunto, a Fiança, a Hipoteca, a Alienação Fiduciária de Cotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Liquidez e a Cessão Fiduciária;
“ <u>Hipoteca</u> ”:	É a garantia real imobiliária, tendo por objeto os Lotes/Unidades integrantes dos Empreendimentos, constituída nos termos da Escritura de Hipoteca;
“ <u>IGPM</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
“ <u>Imóvel</u> ”:	Significa o imóvel objeto da matrícula 55.085 do 2º Ofício de Justiça da Comarca de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, descrito e caracterizado na Cláusula 3.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
“ <u>INCC/FGV</u> ”:	Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
“ <u>Lotes/Unidades</u> ”:	São os lotes e/ou unidades autônomas relacionados aos Créditos Imobiliários Vendas ou Créditos Fiduciários, conforme o caso, de

propriedade da C&M e CAPP4, que compõem os Empreendimentos, quando considerados em conjunto;

“MDA”:

Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM);

“Nova Operação”

Significa a nova captação de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) oriundos da integralização do CRI Nova Operação em três tranches, na Conta Centralizadora Nova Operação, sendo que a primeira tranche será correspondente ao valor da integralização dos CRI 16ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, a segunda tranche será correspondente ao valor da integralização dos CRI 17ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora e a terceira tranche será correspondente ao valor da integralização dos CRI 18ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão Nova Operação, para finalizar as obras dos Empreendimentos.

“Obrigações Garantidas”:

Significam (a) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela C&M e CAPP4 e pelos Fiadores (i) do principal, dos juros, dos encargos moratórios, do custo de pagamento antecipado e dos demais encargos e despesas, relativos às CCB C&M nº FPQUARTIER 0110/20A e nº 51500084-1 e às CCB CAPP4 nº FPQUARTIER 0110/20B e nº 51500085-0 e (ii) das obrigações decorrentes do Contrato de Cessão da 7ª Série e do Contrato de Cessão Nova Operação, ou do Contrato de Cessão Fiduciária, quando devidas, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previsto nas CCB C&M nº FPQUARTIER 0110/20A e nº 51500084-1 e nas CCB CAPP4 nº FPQUARTIER 0110/20B e nº 51500085-0 e no Contrato de Cessão da 7ª Série e do Contrato de Cessão Nova Operação, ou do Contrato de Cessão Fiduciária; (b) o pagamento dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e dos Créditos Fiduciários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores Vendas e pelos Devedores Fiduciários em decorrência dos Contratos de Compra e Venda; (c) o cumprimento de todas as

obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pelo Devedor, pela C&M, CAPP4 e/ou pelos Fiadores nos termos dos demais Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (d) todos os pagamentos decorrentes do CRI 7ª Série e do CRI Nova Operação, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI da 7ª Série e do CRI Nova Operação, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos referidos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos o Devedor, a C&M e a CAPP4 declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo; e (e) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;

“Oferta”:

A presente oferta pública de distribuição, lastreado nos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, que será emitido através deste Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Resolução CVM nº 160/2022 e da Resolução CVM nº 60/2021;

“Resolução CVM n.º 17/2021”

Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;

“Resolução CVM n.º 60/2021”

Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;

“Resolução CVM n.º 160/2022”

Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;

“Pagamento Proporcional”:

A Emissora poderá realizar pagamentos proporcionais do Valor de Cessão às Sociedades, conforme os CRI forem distribuídos e efetivamente integralizados, nos termos previstos no Contrato de Cessão Nova Operação;

“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	Significa o patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI Nova Operação após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora, composto pelos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, e pela Conta Centralizadora Nova Operação, pelas garantias, destinado exclusivamente ao pagamento dos CRI Nova Operação e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;
“ <u>Período de Capitalização</u> ”	Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia da Data de Integralização e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração anterior e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;
“ <u>Prêmio de Antecipação</u> ”:	Prêmio a ser pago pelas Sociedades na hipótese em que venha a ser realizado o pré-pagamento do saldo devedor das CCBs Nova Operação pelas Sociedades, conforme metodologia de cálculo prevista neste Termo de Securitização devida até a data do efetivo pagamento, bem demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos;
“ <u>Sociedades</u> ”:	Em conjunto, a C&M e a CAPP4;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	Significa, em conjunto, o Termo de Securitização 7ª Série e o Termo de Securitização <u>Nova Operação</u> ;
“ <u>Termo de Securitização 7ª Série</u> ”:	O “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.</i> ”, firmado em 09 de outubro de 2020, aditado em 26 de outubro de 2020 e em 07 de março de 2023, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;
“ <u>Termo de Securitização Nova Operação</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”:	O “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.</i> ”, firmado em 29/05/2023, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

“Valor da Cessão”: É o montante a ser pago pela Emissora diretamente às Sociedades, por indicação da CHP, em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, condicionados à efetiva distribuição dos CRI Nova Operação a investidores, na forma prevista no item 2.2 do Contrato de Cessão Nova Operação;

“Valor de Amortização Antecipada”: Valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI Nova Operação nos casos de Amortização Extraordinária dos CRI Nova Operação, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Nova Operação na data da amortização antecipada, acrescido da remuneração, calculado na forma deste Termo, e deverá estar limitada a até 98% do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Nova Operação;

“Vencimento Antecipado”: Significa a obrigação das Sociedades de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor das CCBs Nova Operação, acrescidos dos juros, multas e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas nas CCBs Nova Operação.

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

1.3. A Emissão Nova Operação regulada por este Termo de Securitização é realizada conforme autorização do Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 15 de agosto de 2014, cuja ata está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo de 18 de setembro de 2014, em sessão de 18 de setembro de 2014, sob o nº 378.837/14-0, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 08 de outubro de 2014, e no jornal Gazeta de São Paulo, na edição dos dias 08 de outubro de 2014.

CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, representados pelas CCI CCB Nova Operação aos CRI de sua 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo, 2 (duas) CCIs CCB Nova Operação de sua titularidade jurídica, com valor nominal global de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), cuja titularidade foi obtida, nesta data, por intermédio do Contrato de Cessão Nova Operação.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação vinculados à Emissão Nova Operação têm o valor global previsto na Cláusula 2.2 acima, na Data de Emissão.

3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação a serem pagas pelas Sociedades, na qualidade de devedoras das CCBs Nova Operação, suas respectivas datas de vencimento e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo I às Escrituras de Emissão Nova Operação. A identificação completa dos Empreendimentos aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação foi feita nas CCBs Nova Operação e nas Escrituras de Emissão CCI CCB Nova Operação.

3.3. As CCIs CCB Nova Operação que representam os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão CCI CCB Nova Operação estão custodiadas pela Instituição Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação contam com a seguinte remuneração:

3.4.1 Os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e, por conseguinte, a CCIs CCB Nova Operação, que os representam, têm seu valor principal ajustado pelo IPCA/IBGE, atualizados nos termos das CCBs Nova Operação, bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 13,5% a.a. (treze e meio por cento ao ano) também na forma das CCBs Nova Operação.

3.5. Os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, representados pelas CCIs CCB Nova Operação foram cedidos à Emissora pela CHP, nos termos do Contrato de Cessão Nova Operação, sendo que a transferência das CCIs CCB Nova Operação para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão Nova Operação, uma vez verificada a totalidade das Condições Precedentes, a Emissora pagará às Sociedades o valor total da cessão equivalente a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) (“Valor da Cessão”), nos termos e prazos previstos na Cláusula Segunda (e subitens) do Contrato de Cessão. O Valor da Cessão poderá ser pago de forma proporcional, nos termos previstos na Cláusula 2.2.1 do Contrato de Cessão

Nova Operação, conforme os CRI Nova Operação forem distribuídos e efetivamente integralizados (“Pagamento Proporcional”).

3.7. A Emissora poderá resolver a cessão dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação às Sociedades ou à CHP, nos termos do artigo 127 do Código Civil, na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão Nova Operação.

3.7.1. Caso ocorra a resolução do Contrato de Cessão Nova Operação, as Sociedades ficarão obrigados a restituir à Emissora o Valor da Cessão eventualmente recebido, devidamente acrescido da remuneração e atualização monetária dos CRI Nova Operação prevista neste Termo de Securitização Nova Operação.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, a Emissora emite os CRI 16ª Série, 17ª Série e 18ª Série, que integra a 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da Emissora, com as indicações e características descritas abaixo:

a) N° das séries	16ª, 17ª e 18ª
b) Emissão:	1ª
c) Quantidade de CRI	9.000 (nove mil), sendo: (i) 3.000 (três mil) referentes à 16ª Série; (ii) 3.000 (três mil) referentes à 17ª Série; e (iii) 3.000 (três mil) referentes à 18ª Série
d) Valor Nominal Total	R\$ 9.000.000,00 (nove milhões)
d.1) Valor Nominal da 16ª Série	R\$ 3.000.000,00 (três milhões)
d.2) Valor Nominal da 17ª Série	R\$ 3.000.000,00 (três milhões)
d.3) Valor Nominal da 18ª Série	R\$ 3.000.000,00 (três milhões)
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)
f) Atualização Monetária:	IPCA
g) Juros Remuneratórios:	13,5% a.a., base 360 dias
h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização e de Juros Remuneratórios:	Mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização
i) Carência	Não há
j) Prazo	120 (cento e vinte) meses, contados da Data de Emissão das CCBs Nova Operação
k) Vencimento Final	09/05/2033

l) Regime Fiduciário:	Sim
m) Data de Emissão	09/05/2023
n) Local de Emissão	São Bernardo do Campo -SP
o) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural
p) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:	B3

4.1.1. Quantidade de CRI

4.1.1.1 Será(ão) emitido(s) 9.000 (nove mil) CRI Nova Operação no âmbito da Oferta, sendo: (i) 3.000 (três mil) referentes à 16ª Série; (ii) 3.000 (três mil) referentes à 17ª Série; e (iii) 3.000 (três mil) referentes à 18ª Série.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. Os CRI Nova Operação, que correspondem à 16ª Série, 17ª Série e 18ª Série da 1ª Emissão, terão valor total de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) na Data de Emissão, sendo que:

- (i) Os CRI 16ª Série, que correspondem à 16ª Série da 1ª Emissão, terão valor total de R\$ 3.000.000,00 (três milhões) na Data da Integralização;
- (ii) Os CRI 17ª Série, que correspondem à 17ª Série da 1ª Emissão, terão valor total de R\$ 3.000.000,00 (três milhões) na Data da Integralização; e
- (iii) Os CRI 18ª Série, que correspondem à 18ª Série da 1ª Emissão, terão valor total de R\$ 3.000.000,00 (três milhões) na Data da Integralização.

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI Nova Operação é R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação positiva mensal do IPCA, na Data de Atualização, conforme abaixo definida, com base na seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_b \cdot C$$

Onde,

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação da Remuneração, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada positiva do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI_n = Número Índice do IPCA/IBGE da 2ª divulgação anterior à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 09 de novembro de 2022, será o número índice referente ao mês de agosto de 2022, divulgado em setembro de 2022.

NI_0 = Número Índice do IPCA/IBGE da 3ª divulgação anterior à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 09 de novembro de 2022, será o número índice referente ao mês de julho de 2022, divulgado em agosto de 2022, sendo que caso C seja inferior a 1 (um), será considerado 1 (um);

Observações:

(i) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir de Data de Integralização de cada CRI, sendo a primeira atualização no mesmo dia do mês imediatamente subsequente ao da Data de Integralização (“Data de Atualização”).

(ii) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, respectivamente, com todas as casas decimais.

4.1.3.2.1. Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado a última variação disponível do IPCA/IBGE.

4.1.3.2.2. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do índice acima previsto, este será substituído por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

4.1.5. Forma: Os CRI Nova Operação serão emitidos da forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI Nova Operação será comprovada pelo extrato expedido pela B3 em nome do titular de CRI Nova Operação quando esses títulos estiverem depositados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI Nova Operação o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando esses títulos estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.1.6.1 Os CRI Nova Operação serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.6.2 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI Nova Operação será deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a subscrição dos CRI Nova Operação e a Data de Integralização, sendo admitido, inclusive, 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 (“Preço de Integralização”).

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

4.1.6.3 Os CRI Nova Operação serão objeto de distribuição pública com registro automático, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, cumulado com o artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM nº 160/2022.

4.1.6.3 A integralização dos CRI Nova Operação será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.1.7. Vencimento: A Data de Vencimento Final dos CRI Nova Operação é 09 de maio de 2033 (“Data de Vencimento”).

4.1.8. Remuneração: A remuneração dos CRI Nova Operação (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir de cada Data de Integralização de acordo com a Cláusula 4.1.3 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados com base na seguinte fórmula:

$$J = VNa \cdot (FJ - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido no item 4.1.3.2;

FJ = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FJ = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}, \text{ onde:}$$

i = 1,125% ao mês

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização de cada um dos CRI Nova Operação, ou a última Data de Pagamento da Remuneração e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos existente entre a última Data de Pagamento da Remuneração e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, sendo “dct” um número inteiro. Para o primeiro pagamento, “dct” será igual a 30 (trinta).

Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo III deste Termo.

4.1.9 Amortização

4.1.9.1. O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será amortizado em 12 (doze) parcelas mensais a partir de 09/05/2023 (inclusive), sendo a amortização paga conforme o Anexo III ao presente Termo.

4.1.9.2. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \cdot \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

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

VNa = conforme definido acima;

TA_i = i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário antes da amortização a que se refere, atualizado, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo III ao presente Termo.

4.1.9.3. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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.

4.1.9.4. Os percentuais e datas de pagamento mensal de juros e da amortização para os CRI Nova Operação encontram-se descritos no Anexo III deste Termo.

4.1.10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será devida a partir de cada Data da Integralização, sendo o pagamento da Remuneração realizado conforme o Anexo III ao presente Termo (“Data de Pagamento da Remuneração”).

4.1.11. Multa e Encargos Moratórios: Caso ocorra impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI Nova Operação e não sanados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

4.1.12. Ordem de Pagamentos: mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à ordem abaixo (“Ordem de Pagamentos”), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Emissão e demais despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Pagamento dos juros, vincendo(s) no respectivo mês do pagamento;

(iii) Pagamento do principal, relativo ao respectivo mês do pagamento;

(iv) Pagamento aos CRI Nova Operação de eventual Amortização Extraordinária dos CRI Nova Operação, conforme Cláusula XV do presente Termo;

4.1.13. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do titular de CRI Nova Operação para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, 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 e/ou do comunicado.

4.1.14. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI Nova Operação serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, considerando que os CRI Nova Operação estejam custodiados eletronicamente na B3.

4.1.15. Regime Fiduciário: É instituído pela Emissora o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.16. Garantias

4.1.16.1 Serão constituídas as seguintes garantias em favor dos CRI Nova Operação:

- (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- (ii) Hipoteca outorgada pelas Sociedades, na qualidade de proprietárias dos Lotes/Unidades integrantes dos Empreendimentos, conforme aplicável, à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca, a qual representa, na data de emissão, o percentual de 620,51% (seiscentos e vinte inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Total;
- (iii) A alienação fiduciária das cotas das Sociedades, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a qual, representa, na data de emissão, o percentual de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Total;
- (iv) Fundo de liquidez no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), outorgado pelas Sociedades à Emissora, estabelecido por meio do Contrato de Cessão Nova Operação;

- (v) Fiança prestado pelos Fiadores à Emissora, estabelecida no Contrato de Cessão Nova Operação;
- (vi) Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários futuros, oriundos da futura celebração dos Contratos de Compra e Venda tendo por objeto os Lotes/unidades do estoque dos Empreendimentos, estabelecida nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a qual representa, na data de emissão, o percentual de 489,84% (quatrocentos e oitenta e nove inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Total; e
- (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a qual, representa, na Data de Emissão, o percentual de 54,92% (cinquenta e quatro inteiros e noventa e dois centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Total.

4.7.16.2 Os CRI Nova Operação não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.7.16.3 Substituição da Garantia

4.7.16.3.1 Na hipótese de os Contratos de Compra e Venda serem levados a registro pelos Devedores Vendas e/ou Devedores Fiduciários, caberá à C&M e CAPP4, solicitar à Securitizadora o termo de liberação da Hipoteca sobre a fração ideal dos Lotes/Unidades que corresponder ao Contrato de Compra e Venda (“Termo de Liberação”), o qual será entregue no prazo de até 15 (quinze) Dias.

4.7.16.3.2. Em qualquer hipótese de necessidade de emissão de Termo de Liberação, para fins da celebração ou registro dos Contratos de Compra e Venda e/ou ainda caso os Devedores Vendas e/ou Devedores Fiduciários que celebraram Contratos de Compra e Venda questionem a constituição Hipoteca, será de responsabilidade da C&M e CAPP4, a substituição da garantia real Hipoteca outorgada no âmbito da Operação, pela garantia real prevista nos Contratos de Compra e Venda, a saber: alienação fiduciária do respectivo Lote/Unidade (“Substituição de Garantia”).

4.7.16.3.3. Na hipótese de Substituição de Garantia, a C&M e CAPP4 deverão providenciar junto aos Devedores Vendas ou Devedores Fiduciários o registro da alienação fiduciária outorgada em garantia da aquisição do Lote/Unidade, bem como, se for o caso, a averbação da emissão da CCIs vinculadas ao Contrato de Compra e Venda a ser registrado, dando aos Devedores Vendas ou Devedores Fiduciários todo o suporte necessário para a realização do registro e averbação de que trata esta cláusula, de forma que seja assegurada a Substituição de Garantia e a outorga da garantia de alienação fiduciária em favor da Securitizadora.

4.7.16.3.4. Em caso de liberação de fração ideal da Hipoteca para registro do Contrato de Compra e Venda e da alienação fiduciária correspondente, deverão C&M e CAPP4 deverão comprovar à Securitizadora o registro da alienação fiduciária e, se for o caso, a averbação da Escritura de Emissão de CCI vinculada ao Contrato de Compra e Venda, conforme acima mencionado, de forma a comprovar a Substituição de Garantia, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da emissão do Termo de Liberação pela Securitizadora.

4.7.16.3.5. Caso o prazo mencionado na cláusula 4.7.16.3.4. acima não seja cumprido, C&M e CAPP4 deverão amortizar antecipada e parcialmente os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação no valor equivalente ao valor de venda do Lote/Unidade objeto do Termo de Liberação, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar do vencimento do prazo mencionado na cláusula 4.7.16.3.4.

4.7.16.3.6 Ainda, será de responsabilidade das Sociedades, a substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel por nova garantia, caso a Alienação Fiduciária de Imóvel deteriore-se ou diminua por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial, sentença arbitral definitiva ou laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que recaia sobre qualquer parte do Imóvel, que acarrete ou possa acarretar a deterioração do Imóvel, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.7.16.3.7 Os novos bens oferecidos em garantia pelas Sociedades ficarão sujeitos a livre apreciação pela Securitizadora, podendo ser contratada avaliação e auditoria jurídica pela Securitizadora, às expensas das Sociedades, para avaliar os novos bens oferecidos em garantia.

4.7.16.3.8 A garantia a ser constituída em relação aos novos bens oferecidos em garantia deverá ser objeto de apreciação e aprovação pelos titulares dos CRI em assembleia, sob pena de Vencimento Antecipado da Nova Operação.

4.7.16.3.9 Para fins do reforço de garantia, as Partes deverão adotar os seguintes procedimentos: (a) em até 10 (dias) a contar da ciência de qualquer das Partes a respeito da deterioração da garantia, as Sociedades deverão oferecer os novos bens em garantia; (b) a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão, convocar assembleia dos titulares dos CRI para deliberar a respeito da substituição da garantia; (c) no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da comunicação da Securitizadora neste sentido as Sociedades deverão formalizar a constituição da nova garantia.

4.1.17. Destinação dos Recursos

4.1.17.1 Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Nova Operação serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão Nova Operação.

4.1.17.2 O Valor da Cessão será utilizado pela CAPP 4 e pela C&M para financiar o desenvolvimento dos Empreendimentos, relativo ao pagamento dos custos diretos relativos à construção dos Empreendimentos e os custos gerais da incorporação imobiliária, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos.

4.1.17.3 A comprovação da destinação dos recursos mencionada acima será feita pela CAPP4 e pela C&M à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da Data da Integralização das CCBs Nova Operação, nos termos previstos nas respectivas CCBs Nova Operação, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento das CCBs Nova Operação (“Relatório Semestral”) acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos das CCBs Nova Operação, incluindo, mas não se limitando, ao relatório do Agente de Medição, cópia das notas fiscais, notas fiscais eletrônicas, os arquivos XML das notas fiscais eletrônicas para fins de autenticação das notas fiscais eletrônicas via sistema, ou demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório Semestral (“Documentos Comprobatórios”).

4.1.17.4 Os recursos serão integralmente utilizados pela CAPP 4 e pela C&M, nas porcentagens indicadas no cronograma indicativo do Anexo IV das CCBs Nova Operação. A porcentagem destinada a cada Empreendimento poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos), independentemente da anuência prévia dos titulares de CRI Nova Operação, sendo que, neste caso, as CCBs Nova Operação e o Termo de Securitização Nova Operação deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento.

4.1.17.5 Após o recebimento do Relatório Semestral e dos documentos acima, nos termos descritos nas CCBs Nova Operação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela CAPP 4 e pela C&M, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela CAPP 4 e pela C&M, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das CCBs Nova Operação, conforme destinação dos recursos prevista acima.

4.1.17.6 Sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a CAPP 4 e a C&M se obrigam a comprovar a aplicação dos recursos das CCBs Nova Operação, em até 03 (três) Dias Úteis, por meio de declaração e/ou da

apresentação dos documentos descritos acima relacionado ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos da CCB Nova Operação.

4.1.17.7 Caberá a CAPP 4 e a C&M 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 a Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, 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 Semestral.

4.1.17.8 A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI Nova Operação não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico da obra dos Empreendimentos, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela CAPP 4 e pela C&M à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução da obra.

4.1.17.9 Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos Recursos, a CAPP 4 e a C&M ficarão desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima.

4.1.17.10 A CAPP 4 e a C&M declararão no Relatório Semestral, em caso de utilização dos recursos por meio de sociedades por ela controladas, que são titulares do controle societário das SPE investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assumirão a obrigação de manter o controle societário sobre a SPE investida até que seja comprovada, pela Emitente, a integral destinação da parcela dos recursos correspondente ao respectivo Empreendimento. Sem prejuízo do acima, quando do encaminhamento do Relatório Semestral, a Emissora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

4.1.17.11 Adicionalmente, a CAPP 4 e a C&M declaram que, o estágio das obras dos Empreendimentos são aqueles descritos no Anexo IV das CCBs Nova Operação, com base no relatório de medição de obras.

4.1.17.12 Na forma prevista no Contrato de Cessão Nova Operação, tais recursos ficarão indisponíveis às Sociedades até cumprimento integral das Condições Precedentes, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI Nova Operação serão utilizados na seguinte ordem:

- (a) quitar as Despesas da Emissão;
- (b) quitar qualquer valor devido pelas Sociedades para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e
- (c) constituir o Fundo de Liquidez, conforme previsto no Contrato de Cessão Nova Operação.

4.1.17.13. O saldo do Valor da Cessão, se houver, será utilizado exclusivamente para constituição da Reserva de Obras, conforme previsto no Contrato de Cessão Nova Operação, e será entregue às Sociedades para o fim exclusivo de execução das obras dos Empreendimentos.

4.1.17.14. O saldo do Valor da Cessão que for entregue às Sociedades será disponibilizado a estas conforme haja a comprovação da evolução das obras dos Empreendimentos, mediante verificação de cronograma físico-financeiro e conforme mecanismos previstos nas CCBs Nova Operação e no Contrato de Cessão Nova Operação, sendo certo que a primeira parcela corresponderá a todo o saldo de obras já executado pelas Sociedades quando da liquidação financeira, comprovado mediante apresentação de laudo de medição de obra, na forma prevista nas CCBs Nova Operação, limitado ao valor previsto no Contrato de Cessão Nova Operação.

4.1.18. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.18.1 As seguintes hipóteses serão consideradas como eventos de destituição da Emissora e possível liquidação do Patrimônio Separado dos CRI Nova Operação (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

- d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI Nova Operação, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido o valor dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação a tempo do pagamento dos CRI Nova Operação.

4.1.18.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI Nova Operação de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Nova Operação .

4.1.18.3 Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleias Gerais de titulares de CRI Nova Operação para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado em até 4 (quatro) Dias Úteis posteriores à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

4.1.18.4 Na Assembleia Geral referida no item acima, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias, entre outras de interesses dos titulares de CRI: (1) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (2) em caso de não liquidação, a eleição do novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; e (3) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado;

4.1.18.5 Na Assembleia Geral ora referida, serão observados os quóruns para instalação e deliberação conforme disposto na Cláusula Décima, abaixo.

4.1.18.6 Caso não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar a liquidação do Patrimônio Separado; e

4.1.18.7 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora Nova Operação integrantes do Patrimônio Separado de forma transitória ao Agente Fiduciário (ou de forma definitiva à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI Nova Operação), na qualidade de representante dos titulares de CRI Nova Operação, para

fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI Nova Operação. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI Nova Operação), conforme deliberação dos titulares de CRI Nova Operação: (a) administrar os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e os eventuais recursos da Conta Centralizadora Nova Operação que integram o Patrimônio Separado no caso do Agente Fiduciário de forma transitória, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora Nova Operação que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI Nova Operação na proporção de CRI Nova Operação detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários CCB, os Créditos Fiduciários Nova Operação e os eventuais recursos da Conta Centralizadora Nova Operação eventualmente não realizados aos titulares de CRI Nova Operação, na proporção de CRI Nova Operação detidos.

4.1.19. Publicidade

4.1.19.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI Nova Operação, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos jornais Gazeta de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, obedecidos os prazos legais.

4.1.19.2 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e no caso de edital de convocação publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para publicação dos seus atos societários, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, à época de referidas publicações; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação pertinente da CVM, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação pertinente da CVM.

4.1.19.3 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.20. Revenda dos Valores Mobiliários

4.1.20.1 Os titulares do CRI poderão, após decorridos 06 (seis) meses da data de encerramento da distribuição, alienar os CRI Nova Operação a investidor qualificado, ou após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da distribuição, ao público investidor em geral, conforme artigos 26, §1º, inciso II, alínea “b” e 86, inciso II ambos da Resolução CVM nº 160/2022.

4.1.21. Classificação de Risco

4.1.21.1 Conforme faculdade estabelecida no parágrafo 10, do artigo 33, da Resolução CVM nº 60/2021, a Emissora não estará obrigada a contratar a atualização de relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI Nova Operação serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI Nova Operação realizada por meio da B3. A distribuição dos CRI Nova Operação será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos dos artigos 25, §2º e 26, inciso VIII, inciso “a” da Resolução CVM nº 160/2022 e conforme previsto no Contrato de Distribuição Nova Operação.

5.2. Os CRI Nova Operação da presente Emissão serão objeto de oferta pública com rito de registro automático, realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 160/2022, não se sujeitando à análise prévia dos documentos da oferta, nem de seus termos e condições pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” e §1º, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM nº 160/2022, devendo ser registrada perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), conforme disposição dos artigos 22 a 24 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Oferta Públicas, em vigor desde 02/01/2023 (“Código ANBIMA”), meramente para fins da composição de base de dados nos termos do artigo 27, §1º do Código ANBIMA.

5.2.1. A Emissão dos CRI Nova Operação é destinada apenas a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM nº 30/21”), sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional nos termos do Anexo A da Resolução CVM nº 30/21.

5.2.2. Tendo em vista que a Emissão dos CRI Nova Operação é destinada apenas a Investidores Profissionais, com rito de registro automático da oferta, os valores mobiliários serão ofertados sem a divulgação de prospecto ou documento de aceitação da oferta, de modo que, nos termos do artigo 9º, §1º, da Resolução CVM nº 160/2022, o investidor fica ciente que: (i) foi dispensada a divulgação de prospecto e da lâmina da oferta para a realização da oferta; (ii) a CVM não realizou a análise dos documentos da oferta nem de seus termos e condições, conforme artigo 26, §1º, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM nº 160/2022; e (iii) há restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários no mercado secundário, de sorte que a revenda somente pode ser destinada: (a) a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta; e (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da oferta, nos termos do artigos 86, inciso II e 26º, § 1º, inciso II, alínea “b” da Resolução CVM nº 160/2022.

5.2.3 Cada Investidor Profissional, nos termos do artigo 45, inciso I, da Resolução CVM nº 160/2022, deverá confirmar, para subscrever o presente CRI Nova Operação, que: a) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da oferta e que são capazes de assumir tais riscos; b) tiveram amplo acesso às informações que julgaram necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas que seriam normalmente fornecidas em um prospecto; c) têm conhecimento de que se trata de hipótese de dispensa de registro ou de requisitos, conforme o caso; e d) têm conhecimento da vedação imposta à negociação do valor mobiliário adquirido ou subscrito, nos casos aplicáveis.

5.3. O anúncio de início de distribuição da oferta referente ao presente CRI Nova Operação deverá ser divulgado em até 90 (noventa) dias após o registro automático da emissão, devendo a subscrição ou aquisição dos CRI Nova Operação ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, conforme previsto nos artigos 47 e 48 da Resolução CVM nº 160/2022.

5.3.1 Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM nº 160/2022, o período de distribuição, somente pode ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro da oferta na CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição, utilizando as formas de divulgação elencadas no art. 13 da CVM nº 160/2022.

5.3.2 O Coordenador Líder deverá remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da divulgação do anúncio de início de distribuição, relatório indicativo do movimento consolidado de distribuição de valores mobiliários (Resumo Mensal da Distribuição), conforme modelo do Anexo N a Resolução CVM nº 160/2022, nos termos do artigo 83, inciso VI da Resolução CVM nº 160/2022.

5.3.3 O Coordenador Líder simultaneamente à divulgação do aviso ao mercado, deve encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os valores mobiliários do emissor sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do aviso ao mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos, conforme disposição do artigo 57, §4º da Resolução CVM nº 160/2022.

5.4. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM nº 160/2022, o resultado da oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da distribuição, nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160/2022, 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.

5.4.1 Em caso de não distribuição da totalidade dos CRI Nova Operação, a Emissora poderá encerrar parcialmente a distribuição dos CRI Nova Operação, direcionando os recursos captados à CAPP 4 e a C&M na forma prevista acima, cancelando os CRI Nova Operação remanescentes de forma proporcional ao montante não distribuído, nos termos do artigo 73, §1º da Resolução CVM nº 160/2022. No caso de distribuição parcial permanecerão em vigor todas as disposições do presente Termo, aplicáveis à parte distribuída dos CRI Nova Operação.

CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação vinculados ao presente Termo, seus acessórios, incluindo as garantias a esta Emissão de CRI Nova Operação, inclusive os Créditos Fiduciários, e a Conta Centralizadora Nova Operação.

6.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCIs CCB Nova Operação, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, as CCIs CCB Nova Operação, seus acessórios, inclusive as garantias, os Créditos Fiduciários e a Conta Centralizadora Nova Operação estarão sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI Nova Operação e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI Nova Operação e pelo pagamento das despesas de

administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão Nova Operação, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada.

CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e demais encargos acessórios.

7.2. A Emissora fará jus a recebimento de remuneração mensal no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) pelos serviços de administração do patrimônio separado (“Taxa de Administração”), valor esse a ser atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA desde a Data de Emissão. As parcelas serão acrescidas dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (*gross up*). A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI Nova Operação. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, tais despesas serão custeadas pelos Titulares de CRI Nova Operação, na proporção dos CRI Nova Operação titulados por cada um deles.

7.2.1 As remunerações referidas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

7.2.2 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI Nova Operação, caso a Emissora esteja atuando em nome dos Titulares de CRI Nova Operação, remuneração essa que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso as Sociedades não paguem tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento, e uma hipótese de Vencimento Antecipado estiver em curso, os

titulares de CRI Nova Operação arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado o seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com as Sociedades após a realização do Patrimônio Separado.

7.3. A Emissora declara que:

- (i) a custódia dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação deverão lhe ser entregues;
- (iii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação serão realizados pela Emissora.

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

CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI Nova Operação 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 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) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação;
- (v) os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação são existentes nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão Nova Operação;
- (vi) conforme declarado pela CHP e/ou pelas Sociedades no Contrato de Cessão Nova Operação, os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a CHP, as Sociedades ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) ressalvada a Hipoteca, os Empreendimentos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma, ressalvada ainda a ação de execução nº 0044541-78.2021.8.19.0002 em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Niterói-RJ, no valor de R\$ 10.057.580,57 proposta pelo antecessor do imóvel do Empreendimento 3, em razão do não cumprimento da obrigação de dar 25% dos imóveis objeto do Empreendimento 3, conforme Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento e Obrigações De Dar e Fazer celebrado entre CAPP4 e CERÂMICA SÃO LUIZ LTDA., inscrita no CNPJ nº 29.837.416/0001-40, em 11/01/2016;
- (xi) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos;
- (xii) conforme declarado pelas Sociedades no Contrato de Cessão Nova Operação, os Empreendimentos estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou

materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(xxiii) de acordo com as declarações prestadas pelas Sociedades no Contrato de Cessão Nova Operação, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Empreendimentos;

(xiv) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Resolução CVM nº 160/2022;

8.2. A Emissora compromete-se a notificar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis os titulares de CRI Nova Operação e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistente, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

8.3. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como informar no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.4. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI Nova Operação e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação aos CRI Nova Operação.

8.5. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI Nova Operação, para verificação, no limite do seu conhecimento, de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao agente fiduciário.

8.6. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

8.7. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo, são obrigações da Emissora, conforme disposto no artigo 89 da Resolução CVM nº 160/2022 e artigo 35, §2º da Resolução CVM nº 60/2021:

I – preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;

II – submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

III – 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;

IV – 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;

V – observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

VI – divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM;

VII – divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais 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 desta Cláusula 8.7;

VIII – diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores; b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados; c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão; e d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão;

IX – pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

X – manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão: a) registrados em entidade registradora; ou b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

XI – elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM nº 60/2021;

XII – convocar e realizar a assembleia especial de investidores, assim como cumprir suas deliberações;

XIII – observar a regra de rodízio dos auditores independentes da companhia securitizadora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica;

XIV – cumprir e fazer cumprir todas as disposições do instrumento de emissão; e

XV – adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso.

8.7.1 Ainda, em cumprimento ao disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM nº 160/2022, a Emissora neste ato declara que seu registro perante a CVM se encontra atualizado.

8.8. Em relação às Condições Precedentes definidas na cláusula 2.3 do Contrato de Cessão Nova Operação, a Emissora se compromete a:

I – Informar ao Agente Fiduciário a data de pagamento do Valor de Cessão com o cumprimento de todas as Condições Precedentes;

II – Em 5 (cinco) dias contados da data de recebimento dos documentos descritos nos subitens abaixo observados os prazos previstos nos Documentos da Nova Operação, encaminhar ao Agente Fiduciário cópia eletrônica dos seguintes documentos:

(a) Contrato de Cessão registrado nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;

(b) Escritura de Hipoteca devidamente registrada no Cartório de Imóveis competente, bem como das matrículas (i) nº 35.811 e 41.859 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí-RJ e (ii) 4.075 do 2º Ofício de Maricá, contendo o registro da Hipoteca;

(c) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças nos Registros de Títulos e Documentos competentes, nos termos da Cláusula 4.1. do referido instrumento;

(d) Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes; e

- (e) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado na matrícula do Imóvel no respectivo Cartório de Imóveis competente.

8.9. A Emissora obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação em até 02 (dois) Dias Úteis a contar da sua ciência.

CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, como agente fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de CRI Nova Operação.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não atua, nesta data, como agente fiduciário em outras operações com a Securitizadora;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM n.º 17/2021;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e

- (ix) verificará a constituição das garantias desta Emissão de CRI Nova Operação, com base nas informações e documentação enviados pela Securitizadora.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI Nova Operação, o que ocorrer por último, até a data do integral pagamento do saldo devedor dos CRI Nova Operação, o que ocorrer por último, ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI Nova Operação, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar, quando cabíveis, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI Nova Operação, bem como à realização dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 4.1.18 acima deste Termo;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, e de acordo com as Assembleias Gerais, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos detentores dos CRI Nova Operação, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificará a regularidade da constituição de garantias reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização Nova Operação, tendo em

vista que as Garantias dos CRI Nova Operação ainda não se encontram constituídas até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER nº 02/2019. Por fim, segundo convencionado pelas partes na Hipoteca, o valor de mercado dos imóveis é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI Nova Operação na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Hipoteca, em que pese a Emissão contar com outras garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI Nova Operação, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, podendo, todavia, os Titulares de CRI Nova Operação receberem o pagamento integral dos valores devidos, com a execução das demais garantias outorgadas na Emissão.

- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os detentores dos CRI Nova Operação no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM n.º 17/2021 sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão e comparecer a tais Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xii) convocar Assembleia Geral, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xiii) verificar, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI Nova Operação conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (xiv) fornecer à Emissora termo de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e extinto o regime

fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação; e

- (xv) disponibilizar aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website, o valor unitário dos CRI Nova Operação.

9.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) Uma única parcela devida até a assinatura do Termo a título de implantação no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais);
- (ii) O valor anual de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), devido o primeiro pagamento até o 5º (quinto) dia útil a partir da integralização da operação, e os demais pagamentos no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI Nova Operação;
- (iii) Pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil contado da data da primeira verificação e as demais nas periodicidades de verificações seguintes caso sejam necessárias;
- (iv) Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, 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;
- (v) As remunerações não incluem eventuais despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI Nova Operação, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI Nova Operação, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI Nova Operação, entre outros), taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos

telefônicos e/ou conference call, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços do Agente Fiduciário, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado;

- (vi) As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário, com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado constituído do lastro da emissão dos CRI Nova Operação, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado;
- (vii) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI Nova Operação caso o Agente Fiduciário permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, peritos, assistentes técnicos, entre outros;
- (viii) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI Nova Operação ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI Nova Operação após a Emissão dos CRI Nova Operação, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão Nova Operação, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (a) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução de garantias; (c) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI Nova Operação ou demais partes da Emissão dos CRI Nova Operação; (d) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Nova Operação ; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI Nova Operação os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI Nova Operação; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI Nova Operação não são considerados reestruturação dos CRI Nova Operação.

- (ix) O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada em momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.
- (x) As remunerações referida acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- (xi) Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.7. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e hospedagens, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI Nova Operação ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. O Agente Fiduciário também será ressarcido de eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, peritos, assistentes técnicos, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI Nova Operação.

9.8. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de 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, Assembleia Geral dos titulares de CRI Nova Operação vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

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

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI Nova Operação em circulação para fins de quórum; ou
- c) por deliberação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI Nova Operação, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo, que deverá observar o quórum de deliberação previsto na cláusula 10.10 deste Termo.

9.10. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, devendo a referida substituição ser comunicada à CVM nos termos do artigo 9º da Resolução CVM n.º 17/2021 e eventuais outras normas aplicáveis.

9.11. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo, que será averbado na Instituição Custodiante das CCIs CCB Nova Operação e, bem como aos demais Documentos da Nova Operação, conforme aplicável.

9.12. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Geral assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1. Os titulares do CRI Nova Operação poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM 81, de 29 de março de 2022 (“Resolução 81/22”), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares do CRI Nova Operação.

10.1.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI Nova Operação, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Nova Operação, somente serão convocadas pelos titulares dos CRI Nova Operação e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI Nova Operação, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula décima, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI Nova Operação nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI Nova Operação, em caráter irrevogável e irreversível, para todos os fins e efeitos de direito.

10.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou por titulares de CRI Nova Operação que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI Nova Operação.

10.2.1. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução 81/22 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI Nova Operação, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

10.3. As Assembleias Gerais de Titulares de CRI Nova Operação devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.4. A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, nos jornais Gazeta de São Paulo ou Diário Mercantil e em 08 (oito) dias para a segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI Nova Operação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI Nova Operação em circulação, e em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Cada CRI Nova Operação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI Nova Operação ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

10.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere este Termo, serão considerados os CRI Nova Operação conforme significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.1 acima. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais, exceto quando a convocação for realizada pela Emissora, caso em que sua presença será obrigatória.

10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos titulares de CRI Nova Operação as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de CRI Nova Operação eleito pelos demais ou ao representante da Emissora ou do Agente Fiduciário presentes à Assembleia Geral de cada série.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por titulares de CRI Nova Operação representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Nova Operação em Circulação, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 81/22, se aplicável.

10.11. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros do CRI Nova Operação; (ii) à alteração da remuneração dos CRI Nova Operação, inclusive a sua majoração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI Nova Operação, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quóruns de deliberação dos titulares dos CRI em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI Nova Operação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Nova Operação em Circulação.

10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.1.18 acima, serão tomadas exclusivamente por titulares dos CRI Nova Operação em Circulação que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI Nova Operação.

10.13. Os titulares de CRI Nova Operação poderão optar, por deliberação de titulares de CRI Nova Operação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI Nova Operação em circulação, por não exigir o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação.

10.14. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI Nova Operação em circulação.

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas na Cláusula 4.1.18 acima, em caso de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário assumirá

imediatamente e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 20 (vinte) dias, a Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por instituição administradora.

11.2. A remuneração da instituição administradora, que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI Nova Operação para continuidade da administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.1 acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação integrantes do Patrimônio Separado de forma transitória ao Agente Fiduciário (ou de forma definitiva à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI Nova Operação), na qualidade de representante dos titulares de CRI Nova Operação, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI Nova Operação. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI Nova Operação), conforme deliberação dos titulares de CRI Nova Operação: (a) a administrar os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação que integram o Patrimônio Separado, no caso do Agente Fiduciário de forma transitória (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos, e (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI Nova Operação na proporção de CRI Nova Operação detidos.

11.3.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação serão divididos proporcionalmente entre os titulares dos CRI Nova Operação observadas as regras da Ordem de Pagamentos, até que seja pago o saldo total dos CRI Nova Operação que cada um dos investidores detenha na data da liquidação antecipada. Eventual saldo existente no Patrimônio Separado, após pagamento das despesas de manutenção dos CRI Nova Operação, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, custódia das CCI's CCB Nova Operação na B3, gestão dos CRI Nova Operação, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão Nova Operação, na forma do artigo 11, inciso III, da Lei 9514/1997, será devolvido às Sociedades.

CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da emissão do CRI, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) Taxa de administração e remunerações eventuais da Emissora, estas últimas previstas nas cláusulas 7.2.2 e 16.1 deste Termo de Securitização Nova Operação;

- (ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (iii) Expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI Nova Operação;
- (iv) Honorários dos prestadores de serviço referidos no artigo 35 da Resolução CVM nº 60/2021;
- (v) Honorários do Coordenador Líder, ao qual será devido uma comissão fixa de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) (“Comissão de Distribuição”), a ser pagas pela Emissora por meio de depósito na conta corrente nº 4101-4 de titularidade do Coordenador Líder, mantida na agência nº 0001 junto ao Banco 307 (Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários), na primeira Data de Liquidação, com recursos advindos da integralização dos CRI e por conta e ordem da Devedora, líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção do Imposto sobre a Renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos realizados pela Emissora à Terra Investimentos, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Comissão de Distribuição serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto os acima mencionados), de forma que a Terra Investimentos receba tais valores como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*);
- (vi) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços no exercício de suas funções;
- (vii) Custos inerentes à liquidação dos CRI Nova Operação;
- (viii) Caso seja contratada, a remuneração da agência classificadora de risco, incluindo a revisão trimestral obrigatória da nota de classificação de risco de crédito, se for o caso;
- (ix) Liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos;

- (x) Contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI Nova Operação sejam admitidos à negociação;
- (xi) Gastos com o registro para negociação em mercados organizados;
- (xii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares dos CRI Nova Operação, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão;
- (xiii) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive às referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário ou da instituição administradora, conforme o caso, que vier a assumir a sua administração;
- (xiv) As eventuais despesas com terceiros especialistas, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses e proteger os direitos dos titulares de CRI Nova Operação e da Emissora e a realização dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação integrantes do Patrimônio Separado;
- (xv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI Nova Operação para a cobertura do risco de sucumbência;
- (xvi) Despesas previstas na cláusula XVI deste Termo, conforme o caso.

12.1.1. As Despesas da Emissão Nova Operação, que incluem mas não se limitam a, estruturação, emissão e distribuição dos CRI Nova Operação, custos de depósito perante a B3, emissão, custódia e registro das CCI's CCB Nova Operação, despesas com emissão e registro dos Documentos da Nova Operação, bem como emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, bem como as despesas ordinárias da Operação, serão arcadas pelas Sociedades, sendo o pagamento realizado em uma única parcela ou não, podendo ser realizado o pagamento pela Emissora, com a retenção de parte do Valor da Cessão ou ainda de quaisquer valores devidos às Sociedades que estejam ou não depositados na Conta Centralizadora Nova Operação.

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares dos CRI Nova Operação estão descritos no Anexo I a este Termo.

12.3. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI Nova Operação, na proporção dos CRI Nova Operação titulados por cada um deles.

CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para a Instituição Custodiante das CCI's CCB Nova Operação, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que o regime fiduciário seja registrado na Instituição Custodiante.

CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, Cep 09.750-730.

A/C: Sr.(a):Alexandre Ferreira / Ricardo Carmo

Telefone: (11) 4330 9780 / 11 4330 9660

e-mail: alexandre.ferreira@bsicapital.com.br / ricardo.carmo@bsicapital.com.br

Para o Agente Fiduciário:

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142

CEP 04534-004, São Paulo – SP.

At.: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

Correio eletrônico: fiduciario@commcor.com.br

14.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal do destinatário responsável por telefone. A mudança de qualquer

dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

15.1 *Antecipação dos Créditos Imobiliários CCB.* Conforme estabelecido na cláusula 1.3 das CCBs Nova Operação, as Sociedades poderão efetuar o pagamento antecipado, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários CCBs Nova Operação, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, sendo devidos, nesses casos, o Prêmio de Antecipação, conforme previsto nas CCBs Nova Operação.

15.1.1. O Prêmio de Antecipação deve ser calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Compensação por Liquidação Antecipada} = VLA \times \frac{(1 + Taxa)}{(1 + Taxa)^{NDC/PT}}$$

Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada (10%)

NDC = número de dias corridos da primeira integralização dos CRI Nova Operação

PT = prazo total da operação em dias corridos

Observação: PT = número de meses da operação x 30 dias

15.1.2. Na hipótese de liquidação antecipada de uma ou mais parcelas dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, o cálculo do Prêmio de Antecipação deverá ser realizado de forma individualizada para cada parcela, sendo que o valor total devido será igual a soma do valor calculado por liquidação antecipada de cada parcela individual.

15.2. Os CRI Nova Operação também serão resgatados antecipadamente nas hipóteses de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas, caso em que serão aplicada Multa Indenizatória previstas no Documentos da Operação.

15.2.1. A Multa Indenizatória deve ser calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Compensação por Liquidação Antecipada} = VLA \times \frac{(1 + Taxa)}{(1 + Taxa)^{NDC/PT}}$$

Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada (10%)

NDC = número de dias corridos da data da primeira integralização dos CRI Nova Operação

PT = prazo total da operação em dias corridos

Observação: PT = número de meses da operação x 30 dias

15.3. A Amortização Extraordinária dos CRI Nova Operação será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI Nova Operação, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, sempre limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado, observada a Ordem de Pagamentos.

15.7. Os pagamentos recebidos pela Emissora de forma antecipada, nas hipóteses estabelecidas na presente Cláusula, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI, no próximo vencimento conforme o previsto no Anexo III a este Termo de Securitização. Em caso de resgate, a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data do resgate.

CLÁUSULA XVI - DA REESTRUTURAÇÃO E INADIMPLEMENTO DOS CRI

16.1. Em caso de reestruturação das características dos CRI Nova Operação, após a Emissão Nova Operação, resultante ou não de inadimplemento, será devido, pelo Patrimônio Separado, ou pelos Titulares de CRI Nova Operação em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, à Emissora (i) pela atuação da Emissora na execução das garantias e/ou participação em assembleias gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas; e (ii) toda e qualquer medida em defesa do patrimônio separado e da defesa dos interesses dos Titulares de CRI Nova Operação - a remuneração mensal e fixa adicional de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), enquanto estiver a Emissora atuando nestas atividades. Esse valor deverá ser corrigido a partir da primeira Data da Integralização dos CRI Nova Operação, pelo IGPM, ou na falta deste, ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também deverão arcar com todos os custos decorrentes da formalização da constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos ao assessor legal.

16.2 A remuneração referida acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer

outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

16.3. Entende-se por reestruturação a alteração das condições relacionadas (i) as garantias; (ii) às condições essenciais dos CRI Nova Operação, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* financeiros; e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI Nova Operação.

16.4. O pagamento das remunerações previstas neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados pela Emissora para assessoria jurídica, de auditoria, avaliação ou outros serviços que sejam estritamente necessários para o cumprimento do aqui disposto, incluindo qualquer serviço relacionado à segurança, manutenção e proteção das garantias da Operação, e serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (*gross up*).

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo II do presente Termo.

CLÁUSULA XVIII - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI

18.1. As declarações relacionadas à presente Emissão a serem assinadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante constam como modelos no Anexo IV do presente Termo.

CLÁUSULA XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores de CRI Nova Operação 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.

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

19.3. Observadas as exceções previstas nos Documentos da Operação, as alterações do presente Termo, no que se aplicar, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI Nova Operação, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

19.3.1. Alterações e Correções de Menor Relevância: Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares de CRI Nova Operação para deliberar sobre quaisquer das alterações dos Documentos da Nova Operação a seguir desde que as alterações ou correções referidas não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI Nova Operação ou qualquer alteração no fluxo dos CRI Nova Operação: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Nova Operação, incluindo este Termo de Securitização Nova Operação, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Termo de Securitização Nova Operação e a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de créditos imobiliários nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; e (v) aditamento a este Termo de Securitização Nova Operação e do Contrato de Cessão Nova Operação em virtude da alteração da Conta Centralizadora Nova Operação ou das demais contas vinculadas ao Patrimônio Separado.

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

19.5. Sem prejuízo de seu dever de diligência, 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.

19.6. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização Nova Operação e dos demais documentos da operação.

19.6.1. No caso dos documentos que o Agente Fiduciário receber no decorrer da operação, a análise será feita exatamente conforme disposto na operação, sendo que, sem prejuízo do dever de diligência, jamais serão avaliadas as informações que originaram tais documentos, de modo que outros documentos, conforme o caso, não serão analisados, cabendo ao Agente Fiduciário apenas acusar o recebimento destes.

19.7. Exceto em relação àqueles atos autorizados nos termos da lei, da regulamentação aplicável ou nos Documentos da Nova Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI Nova Operação e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI Nova Operação reunidos em Assembleia Geral.

19.8. 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 de CRI Nova Operação, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI Nova Operação. 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 Nova Operação a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI Nova Operação e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI Nova Operação ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM n.º 17/2021, conforme alterada 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 ou dos Documentos da Nova Operação.

19.9. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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 pelos 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.

CLÁUSULA XX – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

20.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 29 de maio de 2023.
(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos da 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., formalizado em 29 de maio de 2023, entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e H.COMMCOR Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.).

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome: Eduardo Ippolito
Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS

Nome: Amanda Oliveira de Melo
CPF/ME 479.623.408-00

Nome: Gabrielly Ribeiro de Melo
CPF/ME 466.353.158-02

ANEXO I

TRATAMENTO FISCAL

Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI Nova Operação, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI Nova Operação:

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"). Os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores Profissionais como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é

compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

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

(ii) IOF:

IOF/Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder

Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

ANEXO II

FATORES DE RISCO

Riscos Relativos às Sociedades e aos Fiadores: Os Titulares dos CRI Nova Operação correm o risco de crédito das Sociedades e, em função da solidariedade, dos Fiadores, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI Nova Operação. Este risco consiste na possibilidade das Sociedades ou dos Fiadores deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta nas CCBs Nova Operação e no Contrato de Cessão Nova Operação. Uma vez que a Emissão Nova Operação é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI Nova Operação consubstancia-se unicamente nos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se as Sociedades ou os Fiadores não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recursos para pagar os CRI Nova Operação. A falta de patrimônio das Sociedades, ou dos Fiadores no momento em que forem chamados para honrar o Fiança, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte das Sociedades ou dos Fiadores, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte das Sociedades ou dos Fiadores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora e o Coordenador não realizaram nenhuma análise de crédito das Sociedades ou dos Fiadores. Saliente-se que as Sociedades e os Fiadores, nos termos da legislação aplicável não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento das mesmas.

Risco de Partes Relacionadas: As Sociedade e Fiadores integram o mesmo grupo econômico. As Sociedade possuem o mesmo sócio-administrador, o Sr. Claudio, o qual é Fiador e também é Diretor da CAPP. Assim sendo, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas e prejudiquem as Garantias, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de

cumprimento dos das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias e o pagamento dos CRI.

Risco da Limitação do Escopo da Due Diligence: a auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia especializado realizada entre outubro de 2022 a maio de 2023, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise dos Empreendimentos, das Sociedades e dos Fiadores. Tendo em vista a dificuldade na emissão das certidões e o atraso da operação, as partes acordaram que apenas parcela dos documentos solicitados seriam atualizados, de forma que parcela das certidões constam, nesta data, desatualizados. Dessa forma, eventuais contingências e ações judiciais que possam afetar a Operação podem ser desconhecidas, uma vez que os assessores legais não tiveram acesso as informações mais recentes das Sociedades, dos Fiadores e dos Empreendimentos. No âmbito da auditoria jurídica realizada, foram formuladas algumas observações e ressalvas no relatório de diligência, especialmente, em relação à ausência de certidões negativas fiscais, existência de débitos fiscais e esclarecimentos a respeito de passivos judiciais, que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

Risco da Limitação do Escopo da Due Diligence 2: A auditoria jurídica realizada na presente emissão dos CRI Nova operação abordou o processo de aprovação, licenciamento e desenvolvimento dos Empreendimentos mediante a análise dos alvarás e licenças expedidas em nome das Sociedades. Não foi realizada a verificação do processo de aprovação dos Empreendimentos o que, em tese, impede que sejam identificados eventuais problemas que poderiam representar vícios no processo de aprovação. Tal risco fica mitigado, no entanto, uma vez que na análise das certidões das Sociedades não foram identificadas ações judiciais movidas pelas entidades do poder público que seriam responsáveis por fiscalizar e aprovar o Empreendimento e/ou acompanhar as obrigações das Sociedades na execução dos Empreendimentos, o que indica que nenhum questionamento do processo de aprovação e/ou descumprimento de obrigações assumidas foi de fato apurado.

Riscos Relativos a ações e procedimentos movidos contra as Sociedades e Fiadores: Ao longo do processo de auditoria jurídica das Sociedades não foram identificados protestos, passivos judiciais e administrativos movidos por terceiros contra as Sociedades em valores relevantes,

exceto: (i) débitos inscritos na Dívida Ativa em face da C&M, no valor total de R\$ 2.782.707,29; (ii) execuções fiscais em face da C&M que representam o montante de R\$ 1.570.397,92; (iii) a ação de execução nº 0044541-78.2021.8.19.0002, perante a 5ª Vara Cível de Niterói-RJ melhor explicitada abaixo, (iv) 7 protestos em face da CAPP4, no valor de R\$12.062.648,10, os quais foram ressaltados do vencimento antecipado por protesto na cláusula de vencimento antecipado; (v) débitos inscritos na Dívida Ativa em face da CAPP, no valor total de R\$ 1.380.085,10; (vi) passivos judiciais em face da CAPP que totalizam o valor de R\$ 1.972.352,36; e (vii) débitos inscritos em dívida ativa, em face do Sr. Cláudio, no montante de R\$1.297.889,00; além de demais débitos, processos e procedimentos pontuados no relatório de auditoria_. A despeito da análise efetuada, existe o risco de outros passivos não identificados na auditoria jurídica se materializarem e afetarem as Sociedades. Tanto os passivos identificados quanto os não identificados podem comprometer a capacidade das Sociedades em realizar a outorga de garantias à Emissora.

Risco relacionado à ação de execução nº 0044541-78.2021.8.19.0002: Encontra-se em tramitação ação de execução nº 0044541-78.2021.8.19.0002, perante a 5ª Vara Cível de Niterói-RJ, no valor de R\$ 10.057.580,57 proposta pelo antecessor do imóvel do Empreendimento 3, em razão do não cumprimento da obrigação de dar 25% dos imóveis objeto do Empreendimento 3, conforme Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento e Obrigações De Dar e Fazer celebrado entre CAPP4 e CERÂMICA SÃO LUIZ LTDA., inscrita no CNPJ nº 29.837.416/0001-40, em 11/01/2016. Referida ação de execução pode acarretar eventual impacto negativo sobre as Sociedades, Fiadores e Empreendimentos caso a contingência venha a se concretizar, o que pode afetar adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e, conseqüentemente, dos CRI, observando-se que não poderá ser considerada arguida como causa de vencimento antecipado da CCB Nova Operação que lastreiam os CRI, observando-se que não poderá ser considerada arguida como causa de vencimento antecipado da CCB Nova Operação que lastreiam os CRI.

Risco relacionado à ação de rescisão contratual nº 0018705-45.2017.8.19.0002: Encontra-se em trâmite, perante a 3ª Vara Cível de Niterói – RJ em face da fiadora CAPP, ação de rescisão contratual no valor de R\$ 997.712,62. Trata-se de ação na qual se requer a rescisão do Contrato de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças, por meio do qual a CAPP é demandada

para a rescisão do contrato de compra e venda da unidade autônoma n.º 1.803, do empreendimento imobiliário denominado “Icaraí Corporate”. Eventual condenação da CAAP pode acarretar eventual impacto negativo sobre as Sociedades, Fiadores e Empreendimentos caso a contingência venha a se concretizar, o que pode afetar adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e, consequentemente, dos CRI, observando-se que não poderá ser arguida como causa de vencimento antecipado da CCB Nova Operação que lastreiam os CRI.

Riscos relacionados aos débitos trabalhistas da antecessora do Imóvel objeto do Empreendimento 3: Na época da venda do imóvel onde se localiza o Empreendimento 3 à CAPP4, a Certidão de débitos trabalhistas de nº 159698561/2015, emitida em nome da antecessora CERÂMICA SÃO LUIZ LTDA., inscrita no CNPJ nº 29.837.416/0001-40, expedida em 28/09/2015 pela Justiça do Trabalho do Tribunal Superior do Trabalho – TST, acusava a existência de execuções trabalhistas, sendo que 03 delas ainda estão ativas: (i) nº 0364200-36.2003.5.01.0243 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Maricá-RJ; (ii) nº 0093800-30.2007.5.01.0246 em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Niterói-RJ; e (iii) nº 0122900-59.2009.5.01.0246 em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Niterói-RJ, que totalizam a quantia de R\$ 57.650,47¹. Uma vez que o título aquisitivo do imóvel onde se localiza o Empreendimento 3 pela CAPP4 (Escritura de Compra lavrada em 11/01/2016, no Livro 1175, folhas 074/076, no 4º Ofício de Justiça de Niterói-RJ) indicou a Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas mencionada acima, a CAPP4 não pode ser considerada adquirente de boa-fé. A existência desses processos trabalhistas constitui risco relevante em relação ao Empreendimento 3, posto que qualquer um desses credores trabalhistas pode pleitear a desconstituição da alienação do Imóvel do Empreendimento 3 pela Cerâmica à CAPP4. Ademais, caso isso de fato ocorra, a chance de êxito do credor trabalhista é alta. Assim, caso esse risco venha a ser materializado haverá o custo de liquidação do valor dessas ações. Tal risco fica mitigado pois o valor de cada uma das execuções não é elevado.

Riscos Relativos à performance das Sociedades: Considerando que os Créditos Fiduciários constituem uma Garantia da Operação, qualquer evento que afete os Créditos Fiduciários

¹ Apesar de solicitado às Sociedades, não foi informado o valor do processo nº 0122900-59.2009.5.01.0246, de sorte que seu valor não está previsto na somatória acima.

poderá impactar os CRI Nova Operação. Tal risco se manifesta na medida que os Empreendimentos ainda não foram entregues e estão pendentes os Habite-se/Termos de Vistoria de Obra a serem emitidos pelas Prefeituras locais, documento este que formaliza a conclusão das obrigações do incorporador/loteador. Caso as Sociedades descumpram qualquer das obrigações relativas à construção dos Empreendimentos, assumidas perante as Prefeituras locais, os Empreendimentos poderão atrasar para serem regularizados e entregues. Tal fato poderá impactar os Créditos Fiduciários uma vez que os adquirentes de Lotes/Unidades que não forem entregues no prazo poderão, ainda que de forma ilegítima, suspender os pagamentos das parcelas que constituem os Créditos Fiduciários.

Risco de não Constituição de Garantias: As Garantias dos CRI Nova Operação ainda não se encontram constituídas até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.

Risco de Insuficiência das Garantias: As garantias, por si só, poderão não ser suficientes para cobrir o valor total da Emissão. Caso as Garantias sejam excutidas, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e dos CRI Nova Operação, ocasião em que a Emissora, as Sociedades e os Fiadores poderão não dispor de outras fontes de recurso para satisfação dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, o que pode impactar negativamente no recebimento dos valores devidos pelos Titulares de CRI.

Risco de não Constituição da Cessão Fiduciária sobre créditos futuros: A garantia fiduciária constituída sobre os Créditos Fiduciários prevista no Contrato de Cessão Fiduciária depende, em parte, da efetiva venda, das Unidades/Lotes. Caso novas vendas não ocorram, esses Créditos Fiduciários não existirão, importando em riscos para a efetividade dessa garantia.

Riscos Relativos à cobrança dos Créditos Fiduciário: A administração da carteira de recebíveis é feita diretamente pelas Sociedades, que efetuam a emissão de boletos para que os Créditos

Fiduciários sejam pagos na Conta Centralizadora Nova Operação. Desta forma, qualquer atraso por parte das Sociedades em enviar os boletos aos Devedores Fiduciários, assim como qualquer erro de cadastramentos dos boletos poderá implicar em atrasos no recebimento dos Créditos Fiduciários resultando em prejuízos para os Titulares de CRI. Tais prejuízos serão de exclusiva responsabilidade das Sociedades, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, pelos Devedores Fiduciários, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Risco da necessidade de Aporte dos Titulares dos CRI para a constituição das Garantias: Existe a previsão, nos Documentos da Nova Operação, de que, caso as Sociedades não efetuem o registro da Hipoteca e/ou da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Securitizadora poderá proceder ao registro utilizando os recursos disponíveis no Patrimônio Separado. Caso não haja recursos, por qualquer motivo, ou a Securitizadora esteja impossibilitada de utilizar os recursos lá depositados, existe a chance dos Titulares dos CRI precisarem fazer aportes ao Patrimônio Separado para fazer jus à referidos registros;

Risco de não Constituição do Fundo de Liquidez e da Reserva de Obras: As garantias de Fundo de Liquidez e da Reserva de Obras previstas no Contrato de Cessão Nova Operação dependem da retenção, pela Emissora, do Valor da Cessão que será pago às Sociedades. Qualquer impedimento e/ou impossibilidade de retenção desses valores importará em riscos para a constituição do Fundo de Liquidez e da Reserva de Obras.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação pelas Sociedades; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI Nova Operação, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI Nova Operação. Após o recebimento dos recursos supra e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e suas Garantias, caso estes não

sejam suficientes, não haverá outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Risco de Liberação da Hipoteca em razão da quitação do Contrato de Compra e Venda pelo adquirente: Tendo em vista que a Hipoteca recai sobre unidades autônomas já comercializadas e a serem comercializadas por meios dos respectivos contratos imobiliários, conforme entendimento pacificado por meio da Súmula 308 do STJ, é garantido ao adquirente, após a quitação do respectivo instrumento de compra e venda, o direito de escriturar em seu nome imóvel que tenha sido hipotecado em favor de agente financiador, com a consequente baixa da hipoteca então vigente.

Risco da Ausência de Aprovação Societária pela C&M: Nos termos do Contrato Social da C&M, é vedado ao administrador celebrar operações estranhas ao objeto social da sociedade, seja em proveito próprio ou de terceiros. Diante da previsão supramencionada e, tendo em vista que as unidades do Empreendimento 01 e Empreendimento 02 serão hipotecadas em garantia de dívida destinada à empreendimento diverso daquele desenvolvido pela sociedade, entende-se necessário a realização de reunião de sócios C&M para devida aprovação da Hipoteca. Dado que até a presente data não foi disponibilizada a Reunião de Sócios C&M assinada, não é possível confirmar a regularidade e validade da celebração da Hipoteca pela C&M, bem como da assunção pela C&M das respectivas obrigações previstas na Escritura de Hipoteca.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico: O Governo Federal brasileiro frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Isto poderá comprometer o valor dos CRI Nova Operação e fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas sob os CRI Nova Operação, podendo ocasionar comprometer o retorno para os investidores dos CRI Nova Operação. A situação financeira das Sociedades e/ou dos Devedores Vendas também poderá ser prejudicada de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas

de juros; (ii) inflação; (iii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (iv) política monetária; (v) política fiscal; e (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Riscos Relativos ao 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 por companhias brasileiras. 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. Assim, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando, eventualmente, falta de liquidez para os CRI Nova Operação.

Riscos Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando as isenções hoje vigentes, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI Nova Operação, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI Nova Operação poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI Nova Operação esperado por seus Titulares dos CRI Nova Operação.

Riscos Relativos à Oferta dos CRI: 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 Nova Operação que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI Nova Operação poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI Nova Operação por todo o prazo da curva de amortização dos CRI Nova Operação. Ademais, por se tratar a presente emissão de CRI Nova Operação de uma Oferta sujeita ao registro automático, a negociação dos CRI Nova Operação apenas poderá ser

realizada por Investidores Qualificados durante os 6 (seis) meses que sucedem a Oferta, podendo negociados com investidores qualificados após 6 (seis) meses da Oferta e ao público em geral após 1 (um) ano da Oferta.

Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

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 e que tem por diretrizes 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 Nova Operação, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI Nova Operação, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora honrar as obrigações decorrentes dos CRI Nova Operação. Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente em relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares de CRI Nova Operação poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI Nova Operação, considerando ainda que a Emissão não conta com garantia flutuante da Emissora.

Risco da Capacidade da Emissora honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depender exclusivamente do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Sociedades: Os CRI Nova Operação são lastreados pelas CCIs CCB Nova Operação que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, cedidos à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Nova Operação. O recebimento integral e tempestivo dos Titulares de CRI Nova Operação dos montantes devidos conforme o presente Termo, depende do cumprimento integral, pelas Sociedades, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI Nova Operação. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da remuneração e amortizações dos CRI Nova Operação, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e/ou execução das garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI Nova Operação, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI Nova Operação.

Risco de Desapropriação dos Empreendimentos: Os Empreendimentos poderão ser desapropriados, total ou parcialmente pelo poder público, para fins de utilidade pública. Apesar da Escritura de Hipoteca tratar do direito da Emissora receber a indenização devida pelo Poder Expropriante, estas hipóteses poderão afetar negativamente as Garantias e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI Nova Operação, bem como os Créditos Fiduciários.

Risco de Desapropriação do Imóvel: Os Imóvel alienado fiduciariamente poderá ser desapropriado, total ou parcialmente pelo poder público, para fins de utilidade pública. Apesar do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel tratar do direito da Emissora receber a indenização devida pelo Poder Expropriante, estas hipóteses poderão afetar negativamente as Garantias dos CRI Nova Operação.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário,

banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Risco em Função do Registro Automático: A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160/2022, seguirá o rito de registro automático de distribuição não se sujeitando à análise prévia da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Credores Privilegiados: A Medida Provisória n. 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu art. 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Acrescenta o parágrafo único daquele artigo 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”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação e os recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do 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-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI Nova Operação, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI Nova Operação após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados a Emissora: A Emissora possui registro de companhia aberta e sua atuação como securitizadora de emissões de CRI Nova Operação depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto a CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a companhia não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões.

Risco relacionado a originação de novos negócios e a redução na demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como de demanda de investidores pela aquisição dos CRI Nova Operação de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda de investidores pela aquisição de CRI. Alterações na legislação tributária, por exemplo, que resulte na redução de incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda pela aquisição dos CRI Nova Operação. Caso a companhia não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI Nova Operação venha a ser reduzida a companhia poderá ser afetada.

Ausência de coobrigação da Emissora e da CHP: O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI Nova Operação, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e/ou da CHP. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRI Nova Operação.

Risco de decisões do Poder Judiciário brasileiro: As garantias dos CRI Nova Operação de Alienação Fiduciária de Imóveis e as demais podem vir a ser impactadas negativamente por decisões do Poder Judiciário brasileiro, tais como a Súmula 308 do STJ. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos

Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI Nova Operação, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Riscos Relativos à Liquidação do Patrimônio Separado: Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI Nova Operação poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado e pela nova securitizadora que assumirá sua administração ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os Titulares dos CRI Nova Operação.

Risco de pré-pagamento: Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI Nova Operação, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá ser inferior ao previsto originalmente. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI Nova Operação poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI Nova Operação originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI Nova Operação, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos associados ao COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI Nova Operação da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Empreendimentos objeto da Hipoteca, bem como do Imóvel objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, 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;

Riscos relacionados à orientação de voto no âmbito da Alienação Fiduciária de Cotas: Caso a Emissora não envie orientação de voto antes da realização de reunião de cotistas das Sociedades, em que qualquer das matérias sujeitas à aprovação prévia, por escrito, da Emissora, na qualidade de Fiduciária, nos termos da Alienação Fiduciária de Cotas, será considerado, para todos os fins de direito, que houve a anuência à aprovação da ordem do dia, nos termos do previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia do Termo de Securitização Nova Operação e da Escritura de Emissão de CCI CCB Nova Operação e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Nova Operação serão custodiados pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em dificuldades para os Titulares dos CRI exercerem plenamente os direitos estabelecidos nos Documentos da Operação.

Demais Riscos: Os CRI Nova Operação 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.

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI				
16ª, 17ª e 18ª Série - CRI Quartier				
Data	Juros	Incorpora	Amortização	% AM
09/05/2023	Não	Não	Não	0,0000%
09/06/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/07/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/08/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/09/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/10/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/11/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/12/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/01/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
09/02/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
09/03/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
09/04/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
09/05/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
09/06/2024	Sim	Não	Sim	0,9259%
09/07/2024	Sim	Não	Sim	0,9346%
09/08/2024	Sim	Não	Sim	0,9434%
09/09/2024	Sim	Não	Sim	0,9524%
09/10/2024	Sim	Não	Sim	0,9615%
09/11/2024	Sim	Não	Sim	0,9709%
09/12/2024	Sim	Não	Sim	0,9804%
09/01/2025	Sim	Não	Sim	0,9901%
09/02/2025	Sim	Não	Sim	1,0000%
09/03/2025	Sim	Não	Sim	1,0101%
09/04/2025	Sim	Não	Sim	1,0204%
09/05/2025	Sim	Não	Sim	1,0309%
09/06/2025	Sim	Não	Sim	1,0417%
09/07/2025	Sim	Não	Sim	1,0526%

09/08/2025	Sim	Não	Sim	1,0638%
09/09/2025	Sim	Não	Sim	1,0753%
09/10/2025	Sim	Não	Sim	1,0870%
09/11/2025	Sim	Não	Sim	1,0989%
09/12/2025	Sim	Não	Sim	1,1111%
09/01/2026	Sim	Não	Sim	1,1236%
09/02/2026	Sim	Não	Sim	1,1364%
09/03/2026	Sim	Não	Sim	1,1494%
09/04/2026	Sim	Não	Sim	1,1628%
09/05/2026	Sim	Não	Sim	1,1765%
09/06/2026	Sim	Não	Sim	1,1905%
09/07/2026	Sim	Não	Sim	1,2048%
09/08/2026	Sim	Não	Sim	1,2195%
09/09/2026	Sim	Não	Sim	1,2346%
09/10/2026	Sim	Não	Sim	1,2500%
09/11/2026	Sim	Não	Sim	1,2658%
09/12/2026	Sim	Não	Sim	1,2820%
09/01/2027	Sim	Não	Sim	1,2987%
09/02/2027	Sim	Não	Sim	1,3158%
09/03/2027	Sim	Não	Sim	1,3333%
09/04/2027	Sim	Não	Sim	1,3513%
09/05/2027	Sim	Não	Sim	1,3699%
09/06/2027	Sim	Não	Sim	1,3889%
09/07/2027	Sim	Não	Sim	1,4084%
09/08/2027	Sim	Não	Sim	1,4286%
09/09/2027	Sim	Não	Sim	1,4493%
09/10/2027	Sim	Não	Sim	1,4706%
09/11/2027	Sim	Não	Sim	1,4925%
09/12/2027	Sim	Não	Sim	1,5151%
09/01/2028	Sim	Não	Sim	1,5385%
09/02/2028	Sim	Não	Sim	1,5625%
09/03/2028	Sim	Não	Sim	1,5873%
09/04/2028	Sim	Não	Sim	1,6129%
09/05/2028	Sim	Não	Sim	1,6393%
09/06/2028	Sim	Não	Sim	1,6667%
09/07/2028	Sim	Não	Sim	1,6949%
09/08/2028	Sim	Não	Sim	1,7241%

09/09/2028	Sim	Não	Sim	1,7544%
09/10/2028	Sim	Não	Sim	1,7857%
09/11/2028	Sim	Não	Sim	1,8182%
09/12/2028	Sim	Não	Sim	1,8518%
09/01/2029	Sim	Não	Sim	1,8868%
09/02/2029	Sim	Não	Sim	1,9231%
09/03/2029	Sim	Não	Sim	1,9608%
09/04/2029	Sim	Não	Sim	2,0000%
09/05/2029	Sim	Não	Sim	2,0408%
09/06/2029	Sim	Não	Sim	2,0833%
09/07/2029	Sim	Não	Sim	2,1277%
09/08/2029	Sim	Não	Sim	2,1739%
09/09/2029	Sim	Não	Sim	2,2222%
09/10/2029	Sim	Não	Sim	2,2727%
09/11/2029	Sim	Não	Sim	2,3256%
09/12/2029	Sim	Não	Sim	2,3809%
09/01/2030	Sim	Não	Sim	2,4390%
09/02/2030	Sim	Não	Sim	2,5000%
09/03/2030	Sim	Não	Sim	2,5641%
09/04/2030	Sim	Não	Sim	2,6316%
09/05/2030	Sim	Não	Sim	2,7027%
09/06/2030	Sim	Não	Sim	2,7778%
09/07/2030	Sim	Não	Sim	2,8571%
09/08/2030	Sim	Não	Sim	2,9412%
09/09/2030	Sim	Não	Sim	3,0303%
09/10/2030	Sim	Não	Sim	3,1250%
09/11/2030	Sim	Não	Sim	3,2258%
09/12/2030	Sim	Não	Sim	3,3333%
09/01/2031	Sim	Não	Sim	3,4483%
09/02/2031	Sim	Não	Sim	3,5714%
09/03/2031	Sim	Não	Sim	3,7037%
09/04/2031	Sim	Não	Sim	3,8461%
09/05/2031	Sim	Não	Sim	4,0000%
09/06/2031	Sim	Não	Sim	4,1666%
09/07/2031	Sim	Não	Sim	4,3478%
09/08/2031	Sim	Não	Sim	4,5454%
09/09/2031	Sim	Não	Sim	4,7619%

09/10/2031	Sim	Não	Sim	5,0000%
09/11/2031	Sim	Não	Sim	5,2631%
09/12/2031	Sim	Não	Sim	5,5555%
09/01/2032	Sim	Não	Sim	5,8823%
09/02/2032	Sim	Não	Sim	6,2500%
09/03/2032	Sim	Não	Sim	6,6666%
09/04/2032	Sim	Não	Sim	7,1428%
09/05/2032	Sim	Não	Sim	7,6922%
09/06/2032	Sim	Não	Sim	8,3333%
09/07/2032	Sim	Não	Sim	9,0908%
09/08/2032	Sim	Não	Sim	9,9999%
09/09/2032	Sim	Não	Sim	11,1110%
09/10/2032	Sim	Não	Sim	12,4998%
09/11/2032	Sim	Não	Sim	14,2855%
09/12/2032	Sim	Não	Sim	16,6664%
09/01/2033	Sim	Não	Sim	19,9996%
09/02/2033	Sim	Não	Sim	24,9993%
09/03/2033	Sim	Não	Sim	33,3321%
09/04/2033	Sim	Não	Sim	49,9973%
09/05/2033	Sim	Não	Sim	100,00%

ANEXO IV (A)
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, Cep 09.750-730, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atendimento ao previsto nos no artigo 17, inciso I, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. (“CRI”), declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, sem encontrar nenhuma situação de conflito de interesses, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização Nova Operação de Créditos Imobiliários CCB Nova Operação que regula os CRI Nova Operação e a Emissão Nova Operação.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

ANEXO IV (B)
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representado na forma de seu contrato social, para fins de atendimento ao previsto no artigo 5º da Resolução CVM n.º 17/2021, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª, 17ª e 18ª Série da 1 Emissão da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, Cep 09.750-730, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, inclusive sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça de exercer sua atividade, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização Nova Operação de Créditos Imobiliários CCB Nova Operação que regula os CRI Nova Operação e a Emissão Nova Operação.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

ANEXO IV (C)
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública, com sob o regime de melhores Esforços de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, Cep 09.750-730, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43, declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores imobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização Nova Operação de Créditos Imobiliários CCB Nova Operação que regula os CRI Nova Operação e a Emissão Nova Operação.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

ANEXO IV (C)
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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 sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), para fins de atendimento ao previsto no artigo 23, parágrafo 1º, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, na qualidade de instituição custodiante das Escrituras de Emissão Nova Operação relativas à emissão das CCIs CCB Nova Operação, declara, para todos os fins e efeitos que as mesmas se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Centro, Cep 09.750-730, São Bernardo do Campo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43 (“Emissora” e “CRI Nova Operação”, respectivamente), sendo que os CRI Nova Operação foram lastreados pelas CCIs CCB Nova Operação por meio do Termo de Securitização Nova Operação da Emissão Nova Operação, firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização Nova Operação”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização Nova Operação, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização Nova Operação, sobre as CCIs CCB Nova Operação e os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que as Escrituras de Emissão Nova Operação, por meio das quais as CCIs CCB Nova Operação foram emitidas, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização Nova Operação, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

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/317F-D9C1-DBFD-7D9D> 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: 317F-D9C1-DBFD-7D9D



Hash do Documento

0FA678B7640DD02905910CDF1035B034B3735E8AE5D2F8C13C623A7AFED0E0A0

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 30/05/2023 é(são) :

☒ Eduardo Ippolito (Signatário) - 022.111.178-64 em 29/05/2023

17:29 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ flaviano Mendes de Sousa (Signatário) - 281.053.588-40 em

29/05/2023 16:51 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Gabrielly Ribeiro de Lima (Testemunha) - 466.353.158-02 em

29/05/2023 14:54 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ ricardo Elson do Carmo (Signatário) - 167.780.268-55 em

29/05/2023 14:49 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Alexandre Domingos Ferreira (Signatário) - 181.740.688-48 em

29/05/2023 14:12 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Amanda Oliveira De melo (Testemunha) - 479.623.408-00 em

29/05/2023 14:09 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

