

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Aditamento”), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004, as partes:

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 adiante denominadas, conjuntamente, como “Partes” e, cada uma, isoladamente, como “Parte”).

II – CONSIDERANDO QUE:

- (a) As Partes celebraram em 09.10.2020 o Instrumento Particular de Contrato de Cessão 7ª Série de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão 7ª Série”) já aditado em 29 de outubro de 2020, tendo como objeto a cessão onerosa, pelas Cedentes à Cessionária da totalidade dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, relacionados no Anexo I do Contrato de Cessão 7ª Série;
- (b) Os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série foram utilizados

como lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI 7ª Série”) da 7ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”);

- (c) Tendo em vista o aumento dos preços de custo de construção dos Empreendimentos objeto da presente Operação, o valor orçado para realização das obras dos Empreendimentos não foi suficiente, razão pela qual é necessário realizar nova captação de recursos no montante de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) para finalizar as obras dos Empreendimentos, sendo tal operação igualmente na forma de securitização dos Créditos Imobiliários CCB Nova Operação;
- (d) Em função disso, a Securitizadora convocou assembleia dos titulares dos CRI 7ª Série para deliberar a respeito da repactuação de determinadas condições da Emissão 7ª Série, conforme “*Ata da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A (“Securitizadora” ou “Emissora”), realizada em 30.09.2022*” e “*Ata da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A, realizada em 16.01.2023*” (“AGT CRI”);
- (e) A AGT CRI deliberou por não declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e autorizou as Cedentes Vendas a proceder com a repactuação de determinadas condições da Emissão 7ª Série, visando a conclusão das obras dos Empreendimentos, assim como autorizar a realização da nova captação de recursos no valor indicado no “considerando (b)” acima;
- (f) Em razão do disposto acima, as Partes resolvem aditar o Termo de Securitização 7ª Série para formalizar as alterações mencionadas.

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, nos termos das seguintes cláusulas e condições, mutuamente ajustadas entre as Partes.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

- 1.1. Em vista da necessidade de repactuação de determinadas condições da Emissão de CRI 7ª Série e realização da nova captação de recursos, ambas visando a conclusão das obras dos

Empreendimentos, os Documentos da Operação 7ª Série são aditados nesta data para formalizar as seguintes alterações:

- (i) a concessão de carência de 12 (doze) meses para pagamento de amortização dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e dos CRI 7ª Série, a contar da parcela de Outubro/2022, sem pagamento de prêmio ou multa pela CAPP4 e C&M;
- (ii) alteração da taxa de juros das CCBs 7ª Série e dos CRI 7ª Série, de 11% (onze por cento) para 13,5% (treze virgula cinco por cento) a contar da parcela de novembro/2022, sem pagamento de prêmio ou multa pela CAPP4 e C&M;
- (iii) alteração do índice de correção monetária das CCBs 7ª Série e dos CRI 7ª Série, de IGP-M para IPCA a contar da parcela de Novembro/2022, o qual será aplicado mensalmente considerando sua variação positiva, sem pagamento de prêmio ou multa pela CAPP4 e C&M;
- (iv) a substituição do cronograma de obras dos Empreendimentos Quartier Maricá Parc e Quartier Itaboraí Club 1 e 2 com a conclusão das obras conforme cronograma previsto no Anexo II do Contrato de Cessão 7ª Série;
- (v) a constituição de garantia adicional de oneração dos recebíveis do estoque dos Empreendimentos, em relação a todos os contratos de vendas futuros, relativos aos Lotes/Unidades em estoque nos Empreendimentos, a qual será formalizada mediante a assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária em até 90 (noventa) dias a contar da presente data;
- (vi) a autorização para que as Cedentes Vendas, avalizadas pelos Fiadores, contratem, em conjunto, nova dívida no mercado no valor de até R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) nos termos de nova emissão de CRI 16ª, 17ª e 18ª Série, podendo assumir obrigações perante terceiros, prestar garantias ou aval, alienar e/ou impor ônus sobre seus ativos. A estrutura da nova operação de emissão de CRI 16ª, 17ª e 18ª Série e os CRI 7ª Série, ambos da Fiduciária deverão estar vinculados em relação ao vencimento antecipado das duas operações em caso de descumprimento ou inadimplemento de uma delas (*cross default*);
- (vii) o compartilhamento das Garantias originalmente constituídas na Emissão de CRI 7ª Série

com novo CRI Nova Operação;

(viii) a substituição de participantes da Emissão de CRI 7ª Série: (a) da H.Commcor Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda pela Companhia Hipotecária Piratini – CHP, como Custodiante das CCBs 7ª Série e CCBs Vendas 7ª Série, razão pela qual esta assina o Anexo IV (C) integrante deste Aditamento ao Termo de Securitização 7ª Série; (b) da MVL Engenharia Ltda pela Empírica Gestão de Cobranças e Garantias, como Agente de Medição; (c) da Reit Serviços Ltda pela Maximus Crédito imobiliário Ltda como Agente de Monitoramento dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e CCBs Vendas 7ª Série; e

(ix) a repactuação da taxa de administração do patrimônio separado devida à Securitizadora a qual passará de R\$ 3.908,31 para R\$ 6.500,00 mensais.

1.2. As Partes declaram que tem conhecimento, aceitam e reconhecem o novo índice do fluxo de amortização dos CRI 7ª Série, bem como todas as demais alterações decorrentes do novo aporte de recursos, e da nova operação do CRI Nova Operação, com o respectivo compartilhamento das Garantias, sendo que todos os valores ali constantes são líquidos e certos, exigíveis nas datas ali indicadas e seu adimplemento nos valores, tempo e forma ali previsto serão considerados, para todos os fins da Emissão de CRI, como parte integrante das Obrigações Garantidas.

1.3. Caso não seja celebrada, no prazo de 90 (noventa) dias do presente Aditamento, a nova captação no mercado no valor de até R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) nos termos de nova emissão de CRI 16ª, 17ª e 18ª Série, será determinado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas

1.4. Em razão das alterações acima mencionadas, as definições do Termo de Securitização 7ª Série passam a constar com a seguinte redação:

“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 da C&M e CAPP4, em favor da Securitizadora, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: É a garantia real imobiliária constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, exclusivamente no âmbito da Nova Operação;

“Amortização Extraordinária dos CRI” A Emissora realizará a amortização parcial do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI 7ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 7ª Série, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 15.1 e 15.2 seguintes deste Termo;

“ANBIMA” Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

“Assembleia Geral” Significa qualquer assembleia geral dos titulares dos CRI a ser realizada de acordo com este Termo;

“B3” 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;

“Escriturador” **BANCO PAULISTA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.820.817/0001-09;

“CCBs”: Significam as CCBs CCBs 7ª Série e CCBs Nova Operação;

“CCBs 7ª Série”: Significam as CCB nº FPQUARTIER 0110/20A emitida pela C&M e a CCB nº FPQUARTIER 0110/20B emitida pela CAPP4;

“CCBs Nova Operação”: Significam as CCB nº FPQUARTIER 51500084-1, emitida pela C&M e a CCB nº FPQUARTIER 51500085-0 emitida pela CAPP4;

“CCB FPQUARTIER 0110/20A” Significa a “Cédula de Crédito Bancário nº FPQUARTIER-0110/20A” emitida em 09 de outubro de 2020, no valor de principal de R\$ 100.000.000,00;

2.271.762,29 (dois milhões duzentos e setenta e um mil setecentos e sessenta e dois reais e vinte e nove centavos)

“CCB FPQUARTIER 0110/20B”: Significa a “Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER-0110/20B” 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 FPQUARTIER 51500084-1”: Significa a “Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER- 51500084-1” a ser emitida, no valor de principal de R\$ 3.224.700,00 (três milhões duzentos e vinte e quatro mil setecentos reais);

“CCB FPQUARTIER 51500085-0”: Significa a “Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER- 51500085-0” a ser emitida, no valor de principal de R\$ 5.775.300,00 (cinco milhões setecentos e setenta e cinco mil trezentos reais);

“CCIs”: Significam, em conjunto, as CCIs CCB 7ª Série, CCIs Vendas 7ª Série e as CCIs CCB Nova Operação;

“CCIs CCB 7ª Série” Significam, em conjunto, a CCI C&M 7ª Série e a CCI CAPP4 7ª Série;

“CCIs CCB Nova Operação” Significam, em conjunto, a CCI C&M Nova Operação e a CCI CAPP4 Nova Operação;

“CCIs CCB” Significam, em conjunto, as CCIs CCB 7ª Série e as CCIs CCB Nova Operação;

“CCI C&M 7ª Série”: Significa a Cédula de Crédito Imobiliário n.º 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;

“CCI C&M Nova Operação”: Significa a Cédula de Crédito Imobiliário n.º 12528, Série Única emitida pela CHP, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários da CCB FPQUARTIER 51500084-1, que serão cedidos à Securitizadora;

<u>“CCI CAPP4 7ª Série”:</u>	<i>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;</i>
<u>“CCI CAPP4 Nova Operação”:</u>	<i>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 FPQUARTIER 51500085-0, que serão cedidos à Securitizadora;</i>
<u>“CCIs Vendas 7ª Série”:</u>	<i>Significam as 317 (trezentas e dezessete) Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de nº 01 a 317, Série Única, emitidas pela C&M e CAPP4, na qualidade de Cedentes Vendas, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;</i>
<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>	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>	<i>É a garantia real de cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;</i>
<u>“CETIP21”:</u>	<i>O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM);</i>
<u>“Cedentes Vendas”</u>	<i>Significam a C&M e a CAPP4 em conjunto;</i>

<u>“Código Civil”:</u>	<i>Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;</i>
<u>“Código de Processo Civil”</u>	<i>Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;</i>
<u>“Condições Precedentes”</u>	<i>São as condições previstas no Contrato de Cessão 7ª Série, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pela Emissora às CAP e C&M, observado o disposto na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão 7ª Série;</i>
<u>“Conta Centralizadora 7ª Série”:</u>	<i>A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada à emissão dos CRI, no Banco Bradesco, agência 2283, conta 427105-0, 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 7ª Série;</i>
<u>“Conta Centralizadora Nova Operação”:</u>	<i>A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada à emissão dos CRI, no Banco Bradesco, agência 2283, conta 427104-1, 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;</i>
<u>“Contas de Livre Movimentação”:</u>	<i>(i) a conta da C&M, aberta no Banco Itaú Unibanco, agência 8325, conta corrente nº 24698-4; e (ii) a conta da CAPP4, aberta no Banco Itaú Unibanco, agência 8325, conta corrente 24586-1;</i>
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”</u>	<i>É o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças”, 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;</i>

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”: É o “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, celebrado entre a **CAPP 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 07/03/2023, 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”, a ser celebrado 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 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”, a ser celebrado entre a C&M, a CAPP4 e a Securitizadora, 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;

“Contrato de Custodiante e Registrador”: Significa o Contrato de Prestação de Serviços de Custodia, 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.

“Contrato de Distribuição 7ª Série”: É o “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.”, celebrado pela Securitizadora e o Coordenador Líder;

“Contrato de Distribuição Nova Operação”: É o “Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, 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.”, celebrado pela Securitizadora e o Coordenador Líder;

“Contratos de Garantia”: Significam, em conjunto, a Escritura de Hipoteca, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e o Contrato de Cessão Fiduciária;

“Coobrigação Cessão Créditos Imobiliários Vendas”: Significa a coobrigação da C&M e CAPP4 e dos Fiadores pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, assumindo a qualidade de coobrigado e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;

“Coordenador Líder”: **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25;

“Créditos Fiduciários”: Significam todos os créditos imobiliários futuros, oriundos da futura celebração de Contratos de Compra e Venda celebrados, e 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;

“Créditos Imobiliários”: *Significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários CCB e os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;*

“Créditos Imobiliários CCB”: *Significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e os Créditos Imobiliários CCB Nova Operação;*

“Créditos Imobiliários CCB 7ª Série”: *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;*

“Créditos Imobiliários CCB Nova Operação”: *Os direitos de crédito decorrentes das CCB nº FPQUARTIER 51500084-1 emitida pela C&M e a CCB nº FPQUARTIER 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;*

“Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série”: *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;*

“CRI”: *Significam, em conjunto, os CRI 7ª Série e os CRI Nova Operação;*

<u>“CRI 7ª Série”</u> :	<i>São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;</i>
<u>“CRI Nova Operação”</u> :	<i>São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;</i>
<u>“CVM”</u> :	<i>Comissão de Valores Mobiliários;</i>
<u>“Data de Emissão”</u> :	<i>É o dia 09 de outubro de 2020;</i>
<u>“Data da Integralização”</u> :	<i>Significa a data de integralização de cada um dos CRI 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;</i>
<u>“Despesas da Emissão”</u> :	<i>As despesas da emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado são aquelas definidas na cláusula XII, abaixo;</i>
<u>“Devedores Vendas”</u> :	<i>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;</i>
<u>“Devedores Fiduciários”</u> :	<i>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 as Cedentes Vendas;</i>
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	<i>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;</i>
<u>“Documentos _____ da Operação”</u> :	<i>Significam, em conjunto, Documentos da Operação 7ª Série e os Documentos Nova Operação;</i>

“Documentos da Operação 7ª Série”:

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;

“Documentos Nova Operação”:

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 Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Termo de Securitização Nova Operação e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos;

“Efeito Adverso Relevante”:

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 da C&M e CAPP4, e/ou dos Fiadores de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos das CCBs e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

“Emissão”:

Significa, em conjunto, a Emissão 7ª Série e a Emissão Nova Operação;

“Emissão 7ª Série”:

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;

“Emissão Nova Operação”:

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;

“Emissora” ou ou **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
“Securitizadora”:

- “Empreendimentos”: *Significa, em conjunto, o Empreendimento 1, Empreendimento 2 e o Empreendimento 3;*
- “Empreendimento 1”: *Empreendimento denominado “Residencial Quartier Itaboraí Club 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;*
- “Empreendimento 2”: *Empreendimento denominado “Residencial Quartier Itaboraí Club II”, 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;*
- “Empreendimento 3”: *Empreendimento denominado “Quartier Maricá Parc”, 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;*
- “Escrituras de Emissão”: *São, em conjunto, a Escritura de Emissão 7ª Série e a Escritura de Emissão CCI CCB Nova Operação;*
- “Escrituras de Emissão 7ª Série”: *São, em conjunto, a Escritura de Emissão CCI CCB 7ª Série e a Escritura de Emissão de CCI Vendas 7ª Série;*
- “Escritura de Emissão de CCI CCB 7ª Série”: *O “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”, celebrado pela FAPA e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI CCB 7ª Série;*
- “Escritura de Emissão de CCI Vendas 7ª Série”: *O “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma 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 rerratificada em 07/03/2023, 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 CAPP4 e C&M, 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, Icarai (“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, Icarai, 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 (“JUCERJA”) sob o NIRE 33.2.0934887-6 (“CAPP Incorporações”);

“Fundo de Liquidez”:

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 7ª Série, incluindo despesas;

<u>“Garantias”</u> :	<i>Significam, em conjunto, a Fiança, a Hipoteca, a Alienação Fiduciária de Cotas, o Fundo de Liquidez e a Cessão Fiduciária, esta última a ser constituída;</i>
<u>“Hipoteca”</u> :	<i>É a garantia real imobiliária, tendo por objeto os Lotes/Unidades integrantes dos Empreendimentos, constituída nos termos da Escritura de Hipoteca;</i>
<u>“IGPM”</u> :	<i>Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.</i>
<u>“IPCA/IBGE”</u> :	<i>Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.</i>
<u>“INCC/FGV”</u> :	<i>Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.</i>
<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>“Instrução CVM 476”</u> :	<i>Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;</i>
<u>“Lei nº 9.514/97”</u> :	<i>Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;</i>
<u>“Lei nº 10.931/04”</u> :	<i>Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004;</i>
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u> :	<i>Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976;</i>
<u>“Resolução CVM n.º 17/2021”</u> :	<i>Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;</i>
<u>“Resolução CVM n.º 60/2021”</u> :	<i>Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021</i>
<u>“Nova Operação”</u> :	<i>Significa a nova captação de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) oriundos da integralização do CRI Nova Operação em três</i>

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.

“Lotes/Unidades”:

São os lotes e/ou unidades autônomas relacionados aos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série ou Créditos Fiduciários, conforme o caso, de propriedade da C&M e CAPP4, que compõem os Empreendimentos, quando considerados em conjunto;

“Multa Indenizatória”

Multa a ser paga pela C&M e CAPP4 na hipótese de (i) declaração de Vencimento Antecipado das CCBs; e/ou (ii) Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, conforme metodologia de cálculo prevista neste Termo de Securitização;

“MDA”:

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

“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 FPQUARTIER 51500084-1 e às CCB CAPP4 nº FPQUARTIER 0110/20B e nº FPQUARTIER 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 FPQUARTIER 51500084-1 e nas CCB CAPP4 nº FPQUARTIER 0110/20B e FPQUARTIER 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 Restrita”:

A presente oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, lastreado nos Créditos Imobiliários, que será emitido através deste Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM nº 60/2021;

“Pagamento Proporcional”:

A Emissora poderá realizar pagamentos proporcionais do Valor de Cessão à C&M e CAPP4, conforme os CRI forem distribuídos e efetivamente integralizados, nos termos previstos no Contrato de Cessão 7ª Série;

“Patrimônio Separado”:

Significa o patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI 7ª Série após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora, composto pelos Créditos Imobiliários 7ª Série, e pela Conta Centralizadora 7ª Série, pelas garantias, destinado

exclusivamente ao pagamento dos CRI 7ª Série e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;

“Período de Capitalização” Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão 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;

“Prêmio de Antecipação”: Prêmio a ser pago pela C&M e CAPP4 (i) na hipótese em que venha a ser realizado o pré-pagamento do saldo devedor das CCBs 7ª Série pela C&M e CAPP4; e/ou (ii) caso realizada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, conforme metodologia de cálculo prevista neste Termo de Securitização devida até a data do efetivo pagamento, bem demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos;

“Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série”: Obrigação das Sociedades de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão 7ª Série, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, acrescido de Multa Indenizatória;

“Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série”: Faculdade da C&M e CAPP4 de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão 7ª Série, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, acrescido do Prêmio de Antecipação;

“Sociedades”: Em conjunto, a C&M e a CAPP4;

“Termo de Securitização”: Significa, em conjunto, o Termo de Securitização 7ª Série e o Termo de Securitização Nova Operação;

“Termo de Securitização 7ª Série” ou “Termo”: O “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.”, firmado em 09 de outubro de 2020,

aditado em 26 de outubro de 2020 e em 07/03/2023, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

“Termo de Securitização Nova Operação”: O “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.”, a ser firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

“Valor da Cessão”: É o montante a ser pago pela Emissora diretamente às Sociedades, (i) parte por indicação da FAPA, em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série; (ii) parte em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série; ambos condicionados à efetiva distribuição dos CRI 7ª Série a investidores, na forma prevista no item 2.2 do Contrato de Cessão 7ª Série;

“Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série”: Valor que as Sociedades deverão restituir à Emissora em razão da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série ou da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, calculado na forma prevista no Contrato de Cessão 7ª Série.

“Valor de Amortização Antecipada”: Valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI 7ª Série nos casos de Amortização Extraordinária dos CRI 7ª Série, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI 7ª Série 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 7ª Série;

“Vencimento Antecipado”: Significa a obrigação das Sociedades de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor das CCBs 7ª Série, cumulado com a obrigação de realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, acrescidos dos juros, multas e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas nas CCBs 7ª Série.”

1.5 Em razão das alterações acima mencionadas, a cláusula 2.2 do Termo de Securitização 7ª Série foi alterada, passando a constar com a seguinte redação:

“2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo, 317 (trezentas e dezessete) CCI's CCB 7ª Série e CCI's Vendas 7ª Série de sua titularidade jurídica, com valor nominal global de R\$ 23.713.766,57 (vinte e três milhões, setecentos e treze mil, setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), cuja titularidade foi obtida, em 09 de outubro de 2020, por intermédio do Contrato de Cessão 7ª Série.”

1.6 Em razão das alterações acima mencionadas, as cláusulas 3.4.1 e 3.4.2 do Termo de Securitização 7ª Série foi alterada, passando a constar com a seguinte redação:

“3.4.1 Os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e, por conseguinte, as CCI's CCB 7ª Série, que os representam, têm seu valor principal ajustado pelo IPCA/IBGE, atualizados nos termos das CCBs, 7ª Série bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 13,5% a.a., também na forma das CCBs 7ª Série.”

3.4.2 Os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e, por conseguinte, as CCI's Vendas 7ª Série, que as representam, têm seu valor principal ajustado pelo INCC/FGV até a conclusão das obras dos Empreendimentos e pelo IGPM/FGV a partir da conclusão das obras dos Empreendimentos, atualizados nos termos dos Contratos de Compra e Venda, bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 1% ao mês incidente a partir da conclusão das obras dos Empreendimentos, também na forma dos Contratos de Compra e Venda.

1.7 Em razão das alterações acima mencionadas, as cláusulas 4.1, 4.1.3.2, 4.1.3.2.1, 4.1.8 e 4.1.16.1 do Termo de Securitização 7ª Série foram alteradas, passando a constar com a seguinte redação:

“4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI 7ª Série em Série única, que integra a 7ª Série da 1ª Emissão da Emissora, com as indicações e características descritas abaixo:

a) N° da série	7ª
b) Emissão:	1ª
c) Quantidade de CRI	10.870
d) Valor Nominal Total	R\$ 10.870.699,81
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,06437952
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 II deste Termo de Securitização

i) Carência	Não há
j) Prazo	3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão das CCBs 7ª Série
k) Vencimento Final	09 de outubro de 2030
l) Regime Fiduciário:	Sim
m) Data de Emissão	09 de outubro de 2020
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

(...)

“4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação positiva anual do IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022, na Data de Atualização, conforme abaixo definida, com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

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 IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_n = Número Índice do IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022, o evento atualização será utilizado a 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 IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022, o evento atualização será utilizado a 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) A Atualização Monetária se dará em base anual de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e de base mensal do IPCA a partir de novembro de 2022, sendo a primeira Data de Atualização em 09/11/2022 (“Data de Atualização”).

(ii) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, respectivamente, com todas as casas decimais.”

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

(...)

“4.1.8. Remuneração

A remuneração dos CRI 7ª Série (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão de acordo com a Cláusula 4.1.3 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados com base na seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fj - 1)$$

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 = 13,5% a.a

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última Data de Pagamento da Remuneração e a data de cálculo;

dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última data de pagamento da Remuneração e a próxima data de pagamento da Remuneração.

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

(...)

“4.1.16.1 *Serão constituídas as seguintes garantias em favor dos CRI 7ª Série:*

- (i) *Coobrigação das Sociedades e dos Fiadores em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;*
- (ii) *Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;*
- (iii) *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 60,70% (sessenta virgula setenta por cento) sobre o Valor Nominal Total;*
- (iv) *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 60,70% (sessenta virgula setenta por cento) sobre o Valor Nominal Total;*
- (v) *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;*
- (vi) *Fiança prestado pelos Fiadores à Emissora, estabelecida no Contrato de Cessão 7ª Série e Contrato de Cessão Nova Operação; e*

- (vii) *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 ser constituída em até 90 (noventa) dias juntamente com a celebração dos Documentos Nova Operação.*”

1.8 Em razão das alterações acima mencionadas, as cláusulas 6.1 e 6.2 do Termo de Securitização 7ª Série passam a constar com a seguinte redação:

“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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série vinculados ao presente Termo, seus acessórios, incluindo as garantias a esta Emissão de CRI 7ª Série, inclusive a Conta Centralizadora 7ª Série e, quando celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária, os Créditos Fiduciários.

(...)

6.2. Os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, seus acessórios, inclusive as garantias, os Créditos Fiduciários, quando celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária, e a Conta Centralizadora 7ª Série 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 e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.”

1.9 Em razão das alterações acima mencionadas, a cláusula 7.2 do Termo de Securitização 7ª Série foi alterada, passando a constar com a seguinte redação:

“7.2. A Emissora fará jus a recebimento de remuneração mensal no valor de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) pelos serviços de administração do patrimônio separado (“Taxa de Administração”), valor esse a ser atualizado anualmente pelo IGP-M 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 7ª Série, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI 7ª Série. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, tais despesas serão custeadas pelos Titulares de CRI 7ª Série, na proporção dos CRI 7ª Série titulados por cada um deles.”

1.10 Em razão das alterações acima mencionadas, a cláusula 15.5, itens d), f), e m) a x) do Termo de Securitização 7ª Série foram alteradas, passando a constar com a seguinte redação:

“15.5. Os CRI 7ª Série serão resgatados, com a incidência de Multa Indenizatória:

(...)

d) a ocorrência dos seguintes atos praticados pelas Sociedades: (i) assunção de qualquer obrigação perante terceiros, tais como prestação de garantias ou aval, ressalvadas as declarações e garantias prestadas nos termos dos Documentos da Operação; (ii) assunção de qualquer outro endividamento bancário e/ou obrigação pecuniária, ou (iii) alienação e/ou transferência de, e/ou a imposição de ônus em qualquer de seus ativos, sob qualquer modalidade, sem a anuência prévia da Cessionária, inclusive com relação à parcela resolvida, ressalvadas as Garantias e/ou os ônus constituídos sobre seus ativos vinculados à celebração de nova operação de captação de recursos para conclusão das obras dos Empreendimentos, no valor de até R\$ 9.000.000,00, sendo tal operação igualmente na forma de securitização de Créditos Imobiliários CCB Nova Operação ;

(...)

f) disposição de ativos do Emitente que afete de forma negativa e relevante sua capacidade de cumprir as obrigações por ela assumidas nas CCBs 7ª Série. Não estão incluídas na presente hipótese (i) as alienações de unidades ou cotas relativas aos Empreendimentos objeto do financiamento imobiliário e/ou (ii) a assunção de obrigações perante terceiros, as garantias ou ônus constituídos sobre seus ativos e/ou disposição de ativos vinculados à celebração de nova operação de captação de recursos para conclusão das obras dos Empreendimentos, no valor de até R\$ 9.000.000,00, sendo tal operação igualmente na forma de securitização de Créditos Imobiliários CCB Nova Operação;

(...)

“m) questionamento, a qualquer tempo, pelos Devedores Vendas, da constituição da garantia hipotecária conforme cláusula 1.8.2.2. do Contrato de Cessão 7ª Série;

n) caso quaisquer declarações das Sociedades feitas no Contrato de Cessão 7ª Série sejam comprovadamente falsas ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e/ou as garantias a eles vinculadas;

o) em caso de pedido, por parte das Sociedades, 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, pelas Sociedades, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

p) em caso de pedido de falência formulado por terceiros em face das Sociedades e não devidamente elidido pelas Sociedades no prazo legal;

q) em caso de decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pelas Sociedades;

- r) caso as Sociedades não cumpram com as obrigações assumidas no Contrato de Cessão 7ª Série;
- s) caso as Sociedades não efetuem a recomposição do valor integral atualizado do Fundo de Liquidez, na forma prevista na cláusula 8.1., “i” do Contrato de Cessão 7ª Série;
- t) caso a Escritura de Hipoteca não seja registrada nas 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 Hipoteca no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de sua prenotação, renováveis por igual período, em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis Competente;
- u) caso as Garantias sejam anuladas, diminuídas, reduzidas, deterioradas, ou, de qualquer forma, deixem de existir na forma originalmente prevista ou sejam rescindidas por iniciativa das Sociedades, sem que sejam substituídas e/ou reforçadas nos termos dos Documentos da Operação, exceto em relação ao compartilhamento de garantias no âmbito da nova operação de captação de recursos para conclusão das obras dos Empreendimento, no valor de até R\$ 9.000.000,00, sendo tal operação igualmente na forma de securitização de Créditos Imobiliários CCB Nova Operação;
- v) caso o INCC/FGV, o IPCA ou IGPM sejam extintos ou inaplicáveis, sem que haja substituição por outro índice oficial, e não haja aceitação de um indexador comum entre as Sociedades e os titulares do CRI;
- w) caso haja o descumprimento pelas Sociedades e/ou pelos Fiadores de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação; e
- w) caso, por qualquer hipótese, ocorra o Vencimento Antecipado das CCBs nº FPQUARTIER 0110/20A ou CCB nº FPQUARTIER 51500084-1 emitidas pela C&M ou das CCBs nº FPQUARTIER 0110/20B ou CCB nº FPQUARTIER 51500085-0 emitidas pela CAPP4, ou ainda ocorra qualquer hipótese de vencimento antecipado do CRI Nova Operação.”

1.11 Em razão das alterações acima mencionadas, a cláusula 19.9 do Termo de Securitização 7ª Série foi inserida, passando a constar com a seguinte redação:

“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.”

1.12 Em razão das alterações acima mencionadas, o Anexo II do Termo de Securitização 7ª Série foi alterado para incluir 02 riscos adicionais além dos já previstos, passando a constar com a seguinte redação:

“Risco de não Constituição da Cessão Fiduciária: A garantia fiduciária constituída sobre os Créditos Fiduciários depende da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, o que não ocorreu ainda na presente data. Caso haja atrasos e/ou impossibilidade permanente ou momentânea na celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, a garantia não será implementada, importando em riscos para a efetividade dessa garantia.

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.”

1.13. Em razão das alterações acima mencionadas, os anexos II III e IV.(C) do Termo de Securitização 7ª Série ficaram alterados pelos anexos constantes neste Aditamento.

1.14. Pelo presente Aditamento e na melhor forma de direito, em função das alterações pactuadas acima, as Partes resolvem aditar e consolidar o Termo de Securitização 7ª Série, que passa a ter a seguinte redação:

DA CONSOLIDAÇÃO:

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 11.257.352/0001-43

ÍNDICE

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES	30
CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	46
CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	47
CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	48
CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI	60
CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	61
CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	62
CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	63
CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO	67
CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI	73
CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	75
CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO.....	76
CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO	78
CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES	78
CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO.....	78
CLÁUSULA XVI - DA REESTRUTURAÇÃO E INADIMPLEMENTO DOS CRI	84
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO.....	84
CLÁUSULA XVIII - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI	84
CLÁUSULA XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	85
CLÁUSULA XX – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	87

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 7ª 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 Contrato Social, doravante denominada simplesmente como “Agente Fiduciário”;

A Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização de Créditos da 7ª Série 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 7ª Série, Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e as CCI's CCB 7ª Série e as CCI's Vendas 7ª Série, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª série da 1ª emissão da Emissora (“CRIs 7ª Série”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, 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 da C&M e CAPP4, em favor da Securitizadora, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”:	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 7ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 7ª Série, 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 UTMV – 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 CCBs 7ª Série e CCBs Nova Operação;
“ <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 FPQUARTIER 51500084-1, emitida pela C&M e a CCB nº FPQUARTIER 51500085-0 emitida pela CAPP4;
“CCB FPQUARTIER 0110/20A”	Significa a “Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER-0110/20A” 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 sessenta e dois reais e vinte e nove centavos)
“CCB FPQUARTIER 0110/20B”:	Significa a “Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER-0110/20B” 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 FPQUARTIER 51500084-1”: Significa a “Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER- 51500084-1” a ser emitida, no valor de principal de R\$ 3.224.700,00 (três milhões duzentos e vinte e quatro mil e setecentos reais);

“CCB FPQUARTIER 51500085-0”: Significa a “Cédula de Crédito Bancário n.º FPQUARTIER- 51500085-0” a ser emitida, no valor de principal de R\$ 5.775.300,00 (cinco milhões setecentos e setenta e cinco mil e trezentos reais);

“CCIs”: Significam, em conjunto, as CCIs CCB 7ª Série, CCIs Vendas 7ª Série, e a CCIs CCB Nova Operação;

“CCIs CCB 7ª Série” Significam, em conjunto, a CCI C&M 7ª Série e a CCI CAPP4 7ª Série;

“CCIs CCB Nova Operação” Significam, em conjunto, a CCI C&M Nova Operação e a CCI CAPP4 Nova Operação;

“CCIs CCB” Significam, em conjunto, as CCIs CCB 7ª Série e as CCIs CCB Nova Operação;

“CCI C&M 7ª Série”: Significa a Cédula de Crédito Imobiliário n.º 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;

“CCI C&M Nova Operação”: Significa a Cédula de Crédito Imobiliário n.º 12528, Série Única, emitida pela CHP, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários da CCB FPQUARTIER 51500084-1, que serão cedidos à Securitizadora;

“CCI CAPP4 7ª Série”: Significa a Cédula de Crédito Imobiliário n.º 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;

Este documento foi assinado digitalmente por Luis Felipe Carlomagno Carchedi, Ana Cristina Gama Da Silva, Amanda Oliveira De Melo, Amanda Mansur De Paula, Eduardo Ippolito, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A314-A044-4758-B91D.

“ <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 FPQUARTIER 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, na qualidade de Cedentes Vendas, 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> ”	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>Cedentes Vendas</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 no Contrato de Cessão 7ª Série, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão

pela Emissora às CAP e C&M, observado o disposto na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão 7ª Série;

“Conta Centralizadora 7ª Série”:

A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada à emissão dos CRI, no Banco Bradesco, agência 6569, conta 7105-6, 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 7ª Série;

“Conta Centralizadora Nova Operação”:

A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada à emissão dos CRI, no Banco Bradesco, agência 2283, conta 427104-1, 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;

“Contas de Livre Movimentação”:

(i) a conta da C&M, aberta no Banco Itaú Unibanco, agência 8325, conta corrente nº 24698-4; e (ii) a conta da CAPP4, aberta no Banco Itaú Unibanco, agência 8325, conta corrente 24586-1;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”

É o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças”, 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 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,

<u>“Contrato de Cessão 7ª Série”:</u>	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 07/03/2023, 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;
<u>“Contrato de Cessão Nova Operação”:</u>	É o “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, a ser celebrado 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 Nova Operação representados pelas CCI CCB Nova Operação e CCI Vendas Nova Operação à Securitizadora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	É o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação de Imóveis”, a ser celebrado entre a C&M, a CAPP4 e a Securitizadora, tendo por objeto os Créditos Fiduciários;
<u>“Contratos de Compra e Venda”:</u>	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 Contrato de Prestação de Serviços de Custodia, 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 “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.”, celebrado pela Securitizadora e o Coordenador Líder;

“Contrato de Distribuição Nova Operação”:

É o “Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, 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.”, celebrado pela Securitizadora e o Coordenador Líder;

“Contratos de Garantia”:

Significam, em conjunto, a Escritura de Hipoteca, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e o Contrato de Cessão Fiduciária;

“Coobrigação Cessão Créditos Imobiliários Vendas”:

Significa a coobrigação da C&M e CAPP4 e dos Fiadores pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, assumindo a qualidade de coobrigado e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;

“Coordenador Líder”:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25;

“Créditos Fiduciários”:

Significam todos os créditos imobiliários futuros, oriundos da futura celebração de Contratos de Compra e Venda celebrados, e 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;

“Créditos Imobiliários”:

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 FPQUARTIER 51500084-1 emitida pela C&M e a CCB nº FPQUARTIER 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”:</u>	Significam, em conjunto, os CRI 7ª Série e os CRI Nova Operação;
<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 Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”:</u>	É o dia 09 de outubro de 2020;

“Data da Integralização”	Significa a data de integralização de cada um dos CRI 16ª, 17ª e 18ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
“Despesas da Emissão”:	As despesas da emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado são aquelas definidas na cláusula XII, abaixo;
“Devedores Vendas”:	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;
“Devedores Fiduciários”:	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 as Cedentes Vendas;
“Dia(s) Útil(eis)”:	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;
“Documentos da Operação”:	Significam, em conjunto, Documentos da Operação 7ª Série e os Documentos Nova Operação;
“Documentos da Operação 7ª Série”:	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;
“Documentos Nova Operação”:	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 Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Termo de Securitização Nova Operação e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos;

"Efeito Adverso Relevante": 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 da C&M e CAPP4, e/ou dos Fiadores de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos das CCBs e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

"Emissão": Significa, em conjunto, a Emissão 7ª Série e a Emissão Nova Operação;

"Emissão 7ª Série": 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;

"Emissão Nova Operação": 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;

"Emissora" ou ou **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
"Securitizadora":

"Empreendimentos": Significa, em conjunto, o Empreendimento 1, Empreendimento 2 e o Empreendimento 3;

"Empreendimento 1": Empreendimento denominado "Residencial Quartier Itaboraí Club 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;

"Empreendimento 2": Empreendimento denominado "Residencial Quartier Itaboraí Club II", 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;

Este documento foi assinado digitalmente por Luis Felipe Carlomagno Carchedi, Ana Cristina Gama Da Silva, Amanda Oliveira De Melo, Amanda Mansur De Paula, Eduardo Ippolito, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A314-A044-4758-B91D.

“ <u>Empreendimento 3</u> ”:	Empreendimento denominado “Quartier Maricá Parc”, 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 Nova Operação;
“ <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 “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”, 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 “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”, celebrado pela C&M e CAPP4, tendo por objeto a emissão das CCI Vendas 7ª Série;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI CCB Nova Operação</u> ”:	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;
“ <u>Escritura de Hipoteca</u> ”:	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 07/03/2023, 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;
“ <u>FAPA</u> ”:	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 CAPP4 e C&M, 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 (“JUCERJA”) sob o NIRE 33.2.0934887-6 (“CAPP Incorporações”);

“Fundo de Liquidez”:

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 7ª Série, incluindo despesas;

“Garantias”:

Significam, em conjunto, a Fiança, a Hipoteca, a Alienação Fiduciária de Cotas, o Fundo de Liquidez e a Cessão Fiduciária, esta última a ser constituída;

“Hipoteca”:

É a garantia real imobiliária, tendo por objeto os Lotes/Unidades integrantes dos Empreendimentos, constituída nos termos da Escritura de Hipoteca;

“IGPM”:

Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

“IPCA/IBGE”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.

“ <u>INCC/FGV</u> ”	Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <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>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
“ <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>Resolução CVM n.º 17/2021</u> ”	Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM n.º 60/2021</u> ”	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021
“ <u>Nova Operação</u> ”	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.
“ <u>Lotes/Unidades</u> ”:	

“Multa Indenizatória”

São os lotes e/ou unidades autônomas relacionados aos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série ou Créditos Fiduciários, conforme o caso, de propriedade da C&M e CAPP4, que compõem os Empreendimentos, quando considerados em conjunto;

“MDA”:

Multa a ser paga pela C&M e CAPP4 na hipótese de (i) declaração de Vencimento Antecipado das CCBs; e/ou (ii) Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, conforme metodologia de cálculo prevista neste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas”:

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

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 FPQUARTIER 51500084-1 e às CCB CAPP4 nº FPQUARTIER 0110/20B e nº FPQUARTIER 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 FPQUARTIER 51500084-1 e nas CCB CAPP4 nº FPQUARTIER 0110/20B e FPQUARTIER 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 Restrita”:

A presente oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, lastreado nos Créditos Imobiliários, que será emitido através deste Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM nº 60/2021;

“Pagamento Proporcional”:

A Emissora poderá realizar pagamentos proporcionais do Valor de Cessão à C&M e CAPP4, conforme os CRI forem distribuídos e efetivamente integralizados, nos termos previstos no Contrato de Cessão 7ª Série;

“Patrimônio Separado”:

Significa o patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI 7ª Série após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora, composto pelos Créditos Imobiliários 7ª Série, e pela Conta Centralizadora 7ª Série, pelas garantias, destinado exclusivamente ao pagamento dos CRI 7ª Série e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;

“Período de Capitalização”

Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão 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 pela C&M e CAPP4 (i) na hipótese em que venha a ser realizado o pré-pagamento do saldo devedor das CCBs 7ª Série pela C&M e CAPP4; e/ou (ii) caso realizada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, 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>“Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série”:</u>	Obrigações das Sociedades de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão 7ª Série, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, acrescido de Multa Indenizatória;
<u>“Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série”:</u>	Faculdade da C&M e CAPP4 de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão 7ª Série, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, acrescido do Prêmio de Antecipação;
<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” ou “Termo”:</u>	O “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.”, firmado em 09 de outubro de 2020, aditado em 26 de outubro de 2020 e em 07/03/2023, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;
<u>“Termo de Securitização Nova Operação”:</u>	O “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.”, a ser firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;
<u>“Valor da Cessão”:</u>	É o montante a ser pago pela Emissora diretamente às Sociedades, (i) parte por indicação da FAPA, em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série; (ii) parte em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª

Série; ambos condicionados à efetiva distribuição dos CRI 7ª Série a investidores, na forma prevista no item 2.2 do Contrato de Cessão 7ª Série;

“Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série”:

Valor que as Sociedades deverão restituir à Emissora em razão da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série ou da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, calculado na forma prevista no Contrato de Cessão 7ª Série.

“Valor de Amortização Antecipada”:

Valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI 7ª Série nos casos de Amortização Extraordinária dos CRI 7ª Série, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI 7ª Série 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 7ª Série;

“Vencimento Antecipado”:

Significa a obrigação das Sociedades de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor das CCBs 7ª Série, cumulado com a obrigação de realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, acrescidos dos juros, multas e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas nas CCBs 7ª Série.”

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 7ª Série 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, representados pelas CCI's CCB 7ª Série e CCI's Vendas 7ª Série, aos CRI de sua 7ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo, 317 (trezentas e dezessete) CCI's CCB 7ª Série e CCI's Vendas 7ª Série de sua titularidade jurídica, com valor nominal global de R\$ 23.713.766,57 (vinte e três milhões, setecentos e treze mil, setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), cuja titularidade foi obtida, em 09 de outubro de 2020, por intermédio do Contrato de Cessão 7ª Série.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série vinculados à Emissão 7ª Série têm o valor global previsto na Cláusula 2.2 acima, na Data de Emissão.

3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série a serem pagas pelas Sociedades, na qualidade de devedoras das CCBs 7ª Série, e pelos Devedores Vendas, suas respectivas datas de vencimento e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo I às Escrituras de Emissão 7ª Série. A identificação completa dos Empreendimentos aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série foi feita nas CCBs 7ª Série e nas Escrituras de Emissão 7ª Série.

3.3. As CCI's CCB 7ª Série e as CCI's Vendas 7ª Série, que representam os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão 7ª Série 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série contam com a seguinte remuneração:

3.4.1 Os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e, por conseguinte, as CCI's CCB 7ª Série, que os representam, têm seu valor principal ajustado pelo IPCA/IBGE, atualizados nos termos das CCBs 7ª Série bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 13,5% a.a., também na forma das CCBs 7ª Série.

3.4.2 Os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e, por conseguinte, as CCI's Vendas 7ª Série, que os representam, têm seu valor principal ajustado pelo INCC/FGV até a conclusão das obras dos Empreendimentos e pelo IGPM/FGV a partir da conclusão das obras dos Empreendimentos, atualizados nos termos dos Contratos de Compra e Venda, bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 1% ao mês incidente a partir da conclusão das obras dos Empreendimentos, também na forma dos Contratos de Compra e Venda.

3.5. Os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, representados pelas CCI's CCB 7ª Série e CCI's Vendas 7ª Série, foram cedidos à Emissora pela FAPA e as Sociedades, nos termos do Contrato de Cessão 7ª Série, sendo que a transferência das CCI's CCB 7ª Série e CCI's Vendas 7ª Série para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão 7ª Série, uma vez verificada a totalidade das Condições Precedentes, a Emissora pagará às Sociedades o valor total da cessão equivalente a R\$ 10.200.000,00 (dez milhões e duzentos mil reais) ("Valor da Cessão"), nos termos e prazos previstos na Cláusula Segunda (e subitens) do Contrato de Cessão 7ª Série. O Valor da Cessão poderá ser pago de forma proporcional, nos termos previstos na Cláusula 2.2.1 do Contrato de Cessão 7ª Série, conforme os CRI 7ª Série forem distribuídos e efetivamente integralizados ("Pagamento Proporcional").

3.7. A Emissora poderá resolver a cessão dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação às Sociedades ou à FAPA, nos termos do artigo 127 do Código Civil, na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão 7ª Série.

3.7.1. Caso ocorra a resolução do Contrato de Cessão 7ª Série, as Sociedades ficarão obrigados a restituir à Emissora o Valor da Cessão eventualmente recebido, devidamente acrescido da remuneração e atualização monetária dos CRI 7ª Série prevista neste Termo de Securitização 7ª Série.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI 7ª Série em Série única, que integra a 7ª Série da 1ª Emissão da Emissora, com as indicações e características descritas abaixo:

a) Nº da série	7ª
b) Emissão:	1ª
c) Quantidade de CRI	10.870
d) Valor Nominal Total	R\$ 10.870.699,81
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,06437952
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 II deste Termo de Securitização
i) Carência	Não há

j) Prazo	3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão das CCBs 7ª Série
k) Vencimento Final	09 de outubro de 2030
l) Regime Fiduciário:	Sim
m) Data de Emissão	09 de outubro de 2020
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) 10.870 (dez mil, oitocentos e setenta) CRI 7ª Série no âmbito da Oferta.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. Os CRI 7ª Série, que correspondem à 7ª Série da 1ª Emissão, terão valor total de R\$ 10.870.699,81 (dez milhões, oitocentos e setenta mil, seiscentos e noventa e nove reais e oitenta e um centavos), na Data de Emissão.

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI 7ª Série é R\$ 1.000,06437952, 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 anual do IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022, na Data de Atualização, conforme abaixo definida, com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

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 IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_n = Número Índice do IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022, o evento atualização será utilizado a 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.

NI₀ = Número Índice do IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022, o evento atualização será utilizado a 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) A Atualização Monetária se dará em base anual de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e de base mensal do IPCA a partir de novembro de 2022, sendo a primeira Data de Atualização em 09/11/2022 (“Data de Atualização”).

(ii) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IGP-M/FGV até o mês de outubro de 2022, incluído, e do IPCA a partir de novembro de 2022, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, respectivamente, com todas as casas decimais.”

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

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 7ª Série serão emitidos da forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI 7ª Série será comprovada pelo extrato expedido pela B3 em nome do titular de CRI 7ª Série quando esses títulos estiverem depositados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 7ª Série 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

(i) Os CRI 7ª Série serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva atualização monetária e da remuneração, ambos calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, observado o disposto na Cláusula 4.1.3 acima (“Preço de Subscrição”).

(ii) Os CRI 7ª Série serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, 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.

(iii) A integralização dos CRI 7ª Série será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.1.7. Vencimento: A Data de Vencimento Final dos CRI 7ª Série é 09 de outubro de 2030 (“Data de Vencimento”).

4.1.8. Remuneração

A remuneração dos CRI 7ª Série (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão de acordo com a Cláusula 4.1.3 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados com base na seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fj - 1)$$

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;

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

, onde:

$i = 13,5\%$ a.a

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última Data de Pagamento da Remuneração e a data de cálculo;

dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última data de pagamento da Remuneração e a próxima data de pagamento da Remuneração.

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 7ª Série será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais a partir de 09 de novembro de 2020 (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:

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

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 7ª Série encontram-se descritos no Anexo III deste Termo.

4.1.10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, 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 7ª Série não sanados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, 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 7ª Série de eventual Amortização Extraordinária dos CRI 7ª Série, conforme Cláusula XV do presente Termo;

4.1.13. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do titular de CRI 7ª Série 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 7ª Série serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, considerando que os CRI 7ª Série estejam custodiados eletronicamente na B3.

4.1.15. Regime Fiduciário: É instituído pela Emissora o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.16. Garantias

4.1.16.1 Serão constituídas as seguintes garantias em favor dos CRI 7ª Série:

- (viii) Coobrigação das Sociedades e dos Fiadores em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;
- (ix) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- (x) 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 60,70% (sessenta virgula setenta por cento) sobre o Valor Nominal Total;
- (xi) 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 60,70% (sessenta virgula setenta por cento) sobre o Valor Nominal Total;
- (xii) 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;
- (xiii) Fiança prestado pelos Fiadores à Emissora, estabelecida no Contrato de Cessão 7ª Série e Contrato de Cessão Nova Operação; e
- (xiv) 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 ser constituída em até 90 (noventa) dias juntamente com a celebração dos Documentos Nova Operação.

4.7.16.2 Os CRI 7ª Série não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.7.16.3 Substituição da Garantia

4.7.16.3.1 Será de responsabilidade das Sociedades, a substituição da garantia real outorgada no âmbito da Operação, pela garantia real prevista nos Contratos de Compra e Venda, caso os Contratos de Compra e Venda sejam levados a registro pelos Devedores Vendas.

4.7.16.3.2 Na hipótese dos Contratos de Compra e Venda serem levados a registro pelos Devedores Vendas, caberá às Sociedades, solicitar à Securitizadora o termo de liberação da fração ideal da garantia que corresponder ao Contrato de Compra e Venda (“Termo de Liberação”), o qual será entregue no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, de forma a permitir a baixa da hipoteca que grava o Lote/Unidade e o registro da alienação fiduciária, em favor da Securitizadora, no referido Lote/Unidade (“Substituição de Garantia”).

4.7.16.3.3 Na hipótese de Substituição de Garantia, as Sociedades deverão providenciar junto aos Devedores Vendas o registro da alienação fiduciária outorgada em garantia da aquisição do Lote/Unidade, bem como a averbação da emissão das CCI's Vendas 7ª Série correspondente ao Contrato de Compra e Venda a ser registrado, dando aos Devedores Vendas 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 as Sociedades comprovar à Securitizadora o registro da alienação fiduciária e a averbação da emissão das CCI's Vendas 7ª Série do respectivo 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 4.7.17.3.4 acima não seja cumprido, ficam as Sociedades obrigadas a recomprar referido Crédito Imobiliário Vendas 7ª Série, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da notificação da Securitizadora.

4.7.16.3.6 As Sociedades e os Fiadores poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, não podendo as Sociedades e os Fiadores, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir as obrigações em relação às quais se coobrigaram nos termos do Contrato de Cessão 7ª Série em relação à cessão dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série.

4.1.17. Destinação dos Recursos

4.1.17.1 Os recursos obtidos com a integralização dos CRI 7ª Série serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão 7ª Série.

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 de Emissão das CCBs 7ª Série, nos termos previstos nas respectivas CCBs 7ª Série, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento das CCBs 7ª Série (“Relatório Semestral”) acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos das CCBs 7ª Série, 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 7ª Série. 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 7ª Série, sendo que, neste caso, as CCBs 7ª Série e o Termo de Securitização 7ª Série 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 7ª Série, 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 7ª Série, 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 7ª Série, 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 7ª Série.

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 pela Emitente, 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 7ª Série 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.

Este documento foi assinado digitalmente por Luis Felipe Carlomagno Carchedi, Ana Cristina Gama Da Silva, Amanda Oliveira De Melo, Amanda Mansur De Paula, Eduardo Ippolito, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A314-A044-4758-B91D.

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 7ª Série, com base no relatório de medição de obras.

4.1.17.12 Na forma prevista no Contrato de Cessão 7ª Série, tais recursos ficarão indisponíveis às Sociedades até cumprimento integral das Condições Precedentes, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI 7ª Série 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) quitar a parte do Valor da Cessão que cabe às Sociedades, proporcionalmente ao valor dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série.

4.1.17.13. O saldo do Valor da Cessão, se houver, 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 7ª Série e no Contrato de Cessão 7ª Série, 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 7ª Série, limitado ao valor previsto no Contrato de Cessão 7ª Série.

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 7ª Série (“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 7ª Série, 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série a tempo do pagamento dos CRI 7ª Série.

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 7ª Série de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação 7ª Série.

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 7ª Série 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 7ª Série: (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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora 7ª Série 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 7ª Série), na qualidade de representante dos titulares de CRI 7ª Série, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI 7ª Série. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI 7ª Série), conforme deliberação dos titulares de CRI 7ª Série: (a) administrar os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e os eventuais recursos da Conta Centralizadora 7ª Série 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora 7ª Série que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI 7ª Série na proporção de CRI 7ª Série detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e os eventuais recursos da Conta Centralizadora 7ª Série eventualmente não realizados aos titulares de CRI 7ª Série, na proporção de CRI 7ª Série detidos.

4.1.19. Publicidade

4.1.19.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI 7ª Série, 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 Deliberação da CVM n.º 829, de 30 de setembro de 2019, 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 Deliberação da CVM n.º 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

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. Investidores Não Qualificados

4.1.20.1 Poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor possibilidade de aquisição dos CRI por investidor não qualificado, desde que atendidas as regras estabelecidas no artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004.

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 7ª Série 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 realizada por meio da B3. A distribuição dos CRI 7ª Série será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 e conforme previsto no Contrato de Distribuição 7ª Série.

5.2. Os CRI 7ª Série da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos, realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, devendo ser registrada perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) para fins da composição de base de dados nos termos da diretriz anexa à Deliberação ANBIMA nº 02 de 06 de outubro de 2014, conforme alterada pela Deliberação ANBIMA nº 05 de 30 de julho de 2015.

5.2.1. A Emissão dos CRI 7ª Série é destinada apenas a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI 7ª Série da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

5.2.3. Os CRI 7ª Série serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI 7ª Série não foi registrada na CVM e na AMBIMA; e
- b) os CRI 7ª Série ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

5.2.4. O investidor deverá declarar, ainda, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e a perfil do seu risco.

5.3. A distribuição pública dos CRI 7ª Série será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição 7ª Série.

5.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

5.3.2. Caso a oferta pública dos CRI 7ª Série não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 5.3.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento, não podendo ultrapassar 24 (vinte e quatro) meses a contar do início da Oferta.

5.4. Os CRI 7ª Série da presente Emissão 7ª Série somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI 7ª Série pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o disposto na Cláusula 5.4.1 abaixo.

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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série vinculados ao presente Termo, seus acessórios, incluindo as garantias a esta Emissão de CRI 7ª Série, inclusive a Conta Centralizadora 7ª Série e, quando celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária, os Créditos Fiduciários.

6.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCIs CCB 7ª Série e CCIs Vendas 7ª Série, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, seus acessórios, inclusive as garantias, os Créditos Fiduciários, quando celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária, e a Conta Centralizadora 7ª Série 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 e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários 7ª Série objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI 7ª Série 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 7ª Série, 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e demais encargos acessórios.

7.2. A Emissora fará jus a recebimento de remuneração mensal no valor de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) pelos serviços de administração do patrimônio separado (“Taxa de Administração”), valor esse a ser atualizado anualmente pelo IGP-M 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 7ª Série, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI 7ª Série. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, tais despesas serão custeadas pelos Titulares de CRI 7ª Série, na proporção dos CRI 7ª Série 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.

Este documento foi assinado digitalmente por Luis Felipe Carlomagno Carchedi, Ana Cristina Gama Da Silva, Amanda Oliveira De Melo, Amanda Mansur De Paula, Eduardo Ippolito, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A314-A044-4758-B91D.

7.2.2 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI 7ª Série, caso a Emissora esteja atuando em nome dos Titulares de CRI 7ª Série, remuneração essa que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso as Sociedades ou os Devedores Vendas 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 7ª Série 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 7ª Série, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Emissora;
- (ii) a custódia dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pelas Sociedades, sendo certo que as Sociedades apresentaram as cópias dos instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis;
- (iii) Além disso, a Emissora contratou auditoria externa na qual foram verificadas todas as vias originais dos Contratos de Compra e Venda, tendo sido realizada ainda a validação do saldo devedor de cada contrato; e
- (iv) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série serão realizados pela Emissora, já a cobrança dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série será realizada pelas Sociedades, sob supervisão e acompanhamento da Emissora.

7.4. 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 7ª Série 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;
- (v) os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série são existentes nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão 7ª Série;
- (vi) conforme declarado pela FAPA e/ou pelas Sociedades no Contrato de Cessão 7ª Série, os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série 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 FAPA, as Sociedades ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, os Lotes/Unidades ou, 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;
- (xi) não tem conhecimento, até 09 de outubro de 2020, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos;
- (xii) conforme declarado pelas Sociedades no Contrato de Cessão 7ª Série, 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 7ª Série, não tem conhecimento, até 09 de outubro de 2020, 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 Instrução CVM 476.

8.2. A Emissora compromete-se a notificar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis os titulares de CRI 7ª Série 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, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI 7ª Série e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série aos CRI 7ª Série.

8.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

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 7ª Série, 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

8.7. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo, conforme disposto no artigo 17, da Instrução CVM 476/09, são obrigações da Emissora:

I – preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, 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 Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 44/2021”), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

VI – divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM nº 44/2021;

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 deste artigo.

VIII – fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela B3;

IX – O emissor deverá divulgar as informações referidas nos itens III, IV e VI (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados onde os valores mobiliários estão admitidos à negociação.

X – informar e enviar todos os dados financeiros, organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM n.º 17/2021, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma deverá ser atualizado e conter, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e

XI - calcular diariamente o valor unitário dos CRI 7ª Série.

8.8. Em relação às Condições Precedentes definidas na cláusula 2.3 do Contrato de Cessão 7ª Série, 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 Operação 7ª Série, 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

8.9. A Emissora obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série 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 7ª Série.

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, em 09 de outubro de 2020, 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 7ª Série, 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 7ª Série, o que ocorrer por último, até a data do integral pagamento do saldo devedor dos CRI 7ª Série, 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 7ª Série, 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 7ª Série, bem como à realização dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 4.1.19 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 7ª Série, 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) verificar 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 7ª Série, tendo em vista que as Garantias dos CRI 7ª Série 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 7ª Série 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 7ª Série, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, podendo, todavia, os Titulares de CRI 7ª Série 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 7ª Série no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 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 7ª Série 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 e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série; 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 7ª Série.

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\$ 5.000,00 (cinco mil reais), já pagos no início dos trabalhos e o saldo na assinatura do presente Termo, em 09 de outubro de 2020;
- (ii) O valor anual de 20.000,00 (vinte mil reais), devido o primeiro pagamento na data de assinatura do Termo, e os demais pagamentos no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI 7ª Série;
- (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 7ª Série, 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 IGPM a partir de 1º de novembro de 2019, 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 7ª Série, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI 7ª Série, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI 7ª Série, 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 7ª Série, 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 7ª Série 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 7ª Série ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI 7ª Série após a Emissão dos CRI 7ª Série, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão 7ª Série, 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 7ª Série ou demais partes da Emissão dos 7ª Série; (d) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação 7ª Série; 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 7ª Série 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 7ª Série; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI 7ª Série não são considerados reestruturação dos CRI 7ª Série.
- (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 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 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 7ª Série 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 7ª Série.

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 7ª Série 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 7ª Série em circulação para fins de quórum;
- ou

- c) por deliberação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI 7ª Série, 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 CCI's CCB 7ª Série e CCI's Vendas 7ª Série, bem como aos demais Documentos da Operação 7ª Série, 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 7ª Série 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 7ª Série.

10.1.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI 7ª Série, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI 7ª Série, somente serão convocadas pelos titulares dos CRI 7ª Série e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI 7ª Série, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula décima, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI 7ª Série nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI 7ª Série, em caráter irrevogável e irrevogável, 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 7ª Série que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI 7ª Série.

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 7ª Série, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

10.3. As Assembleias Gerais de Titulares de CRI 7ª Série 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 e Diário Oficial do Estado de São Paulo e em 08 (oito) dias para a segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI 7ª Série que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI 7ª Série em circulação, e em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Cada CRI 7ª Série conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI 7ª Série 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 7ª Série 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 7ª Série as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de CRI 7ª Série 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 7ª Série representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI 7ª Série 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 7ª Série; (ii) à alteração da remuneração dos CRI 7ª Série, inclusive a sua majoração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI 7ª Série, (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 7ª Série que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI 7ª Série em Circulação.

10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.1.19 acima, serão tomadas exclusivamente por titulares dos CRI 7ª Série em Circulação que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI 7ª Série.

10.13. A deliberação acerca da possibilidade de aquisição dos CRI 7ª Série por investidores não qualificados a que se refere a Cláusula 4.1.21 acima será tomada por titulares de CRI 7ª Série que representem a maioria simples dos CRI 7ª Série em Circulação, observados os procedimentos estabelecidos na Resolução CVM nº 60/2021.

10.14. Os titulares de CRI 7ª Série poderão optar, por deliberação de titulares de CRI 7ª Série que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI 7ª Série em circulação, por não exigir o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série.

10.15. 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 7ª Série em circulação.

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas na Cláusula 4.1.19 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 7ª Série 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série 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 7ª Série), na qualidade de representante dos titulares de CRI 7ª Série, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI 7ª Série. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI 7ª Série), conforme deliberação dos titulares de CRI 7ª Série: (a) a administrar os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e

Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série 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 7ª Série na proporção de CRI 7ª Série detidos.

11.3.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série serão divididos proporcionalmente entre os titulares dos CRI 7ª Série observadas as regras da Ordem de Pagamentos, até que seja pago o saldo total dos CRI 7ª Série 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 7ª Série, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, custódia das CCIs CCB 7ª Série e CCIs Vendas 7ª Série na B3, gestão dos CRI 7ª Série, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão 7ª Série, 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 7ª Série, 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 7ª Série;
- (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 7ª Série;
- (iv) Honorários dos prestadores de serviço referidos no artigo 35 da Resolução CVM nº 60/2021;
- (v) 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;
- (vi) Custos inerentes à liquidação dos CRI 7ª Série;
- (vii) 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;
- (viii) Liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos;

- (ix) Contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI 7ª Série sejam admitidos à negociação;
- (x) Gastos com o registro para negociação em mercados organizados;
- (xi) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares dos CRI 7ª Série, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão;
- (xii) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário ou da instituição administradora, conforme o caso, que vier a assumir a sua administração;
- (xiii) 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 7ª Série e da Emissora e a realização dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI 7ª Série para a cobertura do risco de sucumbência;
- (xv) Despesas previstas na cláusula XVI deste Termo, conforme o caso.

12.1.1. As Despesas da Emissão 7ª Série, que incluem mas não se limitam a, estruturação, emissão e distribuição dos CRI 7ª Série, custos de depósito perante a B3, emissão, custódia e registro das CCI's CCB 7ª Série e CCI's Vendas 7ª Série, despesas com emissão e registro dos Documentos da 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 7ª Série.

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares dos CRI 7ª Série 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 7ª Série, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI 7ª Série, na proporção dos CRI 7ª Série titulados por cada um deles.

CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para a Instituição Custodiante das CCBs CCB 7ª Série e CCBs Vendas 7ª Série, 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: ale@bsicapital.com.br / ricardo@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.: Nelson Santucci Torres e Amanda Mansur de Paula

Telefone: (11) 2127-2727

Correio eletrônico: fiduciario@commcor.com.br / juridico@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 7ª Série, as Sociedades poderão efetuar o pagamento antecipado, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários CCBs 7ª Série, 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 7ª Série.

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

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

Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada (10%)

NDC = número de dias corridos da data de emissão

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 7ª Série, 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. *Antecipação dos Créditos Imobiliários Vendas.* A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI 7ª Série, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI 7ª Série na Data de Emissão, ou o resgate antecipado total dos CRI 7ª Série, trimestralmente, caso haja pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série pelos Devedores Vendas, sem a incidência de qualquer prêmio.

15.3 *Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas.* Conforme estabelecido na Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão 7ª Série, as Sociedades poderão efetuar a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, acrescido do Prêmio de Antecipação, calculado conforme cláusula 15.1.1 acima, a ser informado pela Emissora às Sociedades.

15.4. Os CRI 7ª Série serão amortizados extraordinariamente ou resgatados, total ou parcialmente, de forma obrigatória, nas hipóteses previstas nos itens 15.1, 15.2 e 15.3 acima.

15.5. Os CRI 7ª Série serão resgatados, com a incidência de Multa Indenizatória:

(i) nas hipóteses de declaração de Vencimento Antecipado das CCBs 7ª Série, caso em que serão aplicados as eventuais multas e penalidades previstas nos Documentos da Operação. Nesse caso a Emissora deverá cobrar das Sociedades o saldo integral das Obrigações Garantidas acrescido das penalidades previstas nas CCBs 7ª Série e demais Documentos da Operação e, com os valores

recebidos, ainda que mediante a excussão das Garantias, promover o resgate antecipado dos CRI 7ª Série e da presente Emissão;

(ii) nas hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, previstas na Cláusula 9.2 do Contrato de Cessão 7ª Série e abaixo descritas:

a) caso qualquer dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série venha a ser reclamado por terceiros que se considerem credores ou titulares de direitos dos referidos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e desde que haja: (i) decisão liminar ou cautelar declarando a ilegitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, que não seja cassada em até 30 (trinta) dias a contar do decurso do prazo de contestação; (ii) processo que discuta a legitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série em face das Sociedades e estes não tenham apresentado defesa tempestivamente; (iii) haja decisão declarando a ilegitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série; ou (iv) independentemente das situações aqui previstas, qualquer processo que discuta a legitimidade dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série ou da cessão dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série que não tenha sido extinto em até 120 (cento e vinte) dias após o decurso do prazo para contestação;

b) caso (a) seja expedida qualquer ordem judicial determinando a penhora ou arresto dos Empreendimentos, ou caso recaia quaisquer ônus ou gravames sobre os Empreendimentos, ou ainda, no âmbito de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, os Empreendimentos sejam levados a leilão ou seja objeto de arrematação ou adjudicação por quaisquer credores ou terceiros, observado o prazo de cura de até 90 (noventa) dias contados da data em que ocorrer quaisquer dos eventos descritos neste dispositivo e, cumulativamente, (b) qualquer dos Devedores Vendas deixem de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série em decorrência das situações ora descritas, independentemente do decurso do prazo de cura ora mencionado, as Sociedades estarão obrigados a realizar a imediata Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série;

c) não cumprimento, pelas Sociedades, de quaisquer obrigações assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 2 (dois) dias, a contar do recebimento de notificação da Securitizadora, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de notificação da Securitizadora, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão 7ª Série;

d) a ocorrência dos seguintes atos praticados pelas Sociedades: (i) assunção de qualquer obrigação perante terceiros, tais como prestação de garantias ou aval, ressalvadas as declarações e garantias prestadas nos termos dos Documentos da Operação; (ii) assunção de qualquer outro endividamento bancário e/ou obrigação pecuniária, ou (iii) alienação e/ou transferência de, e/ou imposição de ônus em qualquer de seus ativos, sob qualquer modalidade, sem a anuência prévia da Cessionária, inclusive com relação à parcela resolvida, ressalvadas as Garantias e/ou os ônus constituídos sobre seus ativos vinculados à celebração de nova operação de captação de recursos

para conclusão das obras dos Empreendimento, no valor de até R\$ 9.000.000,00, sendo tal operação igualmente na forma de securitização de Créditos Imobiliários CCB Nova Operação;

e) caso os Devedores Vendas não realizem os pagamentos dos Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações das Sociedades;

f) disposição de ativos do Emitente que afete de forma negativa e relevante sua capacidade de cumprir as obrigações por ela assumidas nas CCBs 7ª Série. Não estão incluídas na presente hipótese

(i) as alienações de unidades ou cotas relativas aos Empreendimentos objeto do financiamento imobiliário e/ou (ii) a assunção de obrigações perante terceiros, as garantias ou ônus constituídos sobre seus ativos e/ou disposição de ativos vinculados à celebração de nova operação de captação de recursos para conclusão das obras dos Empreendimento, no valor de até R\$ 9.000.000,00, sendo tal operação igualmente na forma de securitização de Créditos Imobiliários CCB Nova Operação ;

g) se qualquer das Sociedades sofrer protesto de título(s) ou for(em) inscrita(s) em qualquer cadastro de órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, em razão do inadimplemento de obrigação cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pelo Cedente Venda no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Securitizadora, ou ainda, sem que o valor dos títulos protestados for objeto de sustação judicial ou depósito em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos de sua ocorrência;

h) se qualquer das Sociedades for inscrita no Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo CCF, ou, ainda, constem informações negativas a seu respeito no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que a critério da Securitizadora, possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas, sem que a justificativa para tal apontamento tenha sido apresentada pelas Sociedades à Securitizadora no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Securitizadora ou ainda, sem que o valor dos apontamentos for objeto de processo judicial ou depósito em juízo, que determine a suspensão da exigibilidade do crédito em questão;

i) propositura de qualquer medida judicial ou extrajudicial em face das Sociedades, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pelas Sociedades à Securitizadora no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Securitizadora;

j) não cumprimento de qualquer decisão final e irrecorrível contra qualquer das Sociedades em valor unitário ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

k) alterações na estrutura societária de qualquer Sociedades, sem expressa anuência da Securitizadora, quando aplicável, como, por exemplo, redução do capital social, transferência do controle societário direto ou indireto a terceiro, incorporação, fusão, cisão ou transferência de ativos

para outra sociedade que importe em redução na capacidade das Sociedades de cumprir as obrigações assumidas; e

l) caso, em decorrência da Substituição de Garantia, prevista na Cláusula 4.7.17 abaixo, não seja registrada a alienação fiduciária outorgada em garantia dos Contratos de Compra e Venda nas matrículas dos respectivos imóveis, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da emissão, pela Securitizadora, do termo de liberação da hipoteca, renováveis por igual período em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis Competente;

m) questionamento, a qualquer tempo, pelos Devedores Vendas, da constituição da garantia hipotecária conforme cláusula 1.8.2.2. do Contrato de Cessão 7ª Série;

n) caso quaisquer declarações das Sociedades feitas no Contrato de Cessão 7ª Série sejam comprovadamente falsas ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e/ou as garantias a eles vinculadas;

o) em caso de pedido, por parte das Sociedades, 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, pelas Sociedades, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

p) em caso de pedido de falência formulado por terceiros em face das Sociedades e não devidamente elidido pelas Sociedades no prazo legal;

q) em caso de decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pelas Sociedades;

r) caso as Sociedades não cumpram com as obrigações assumidas no Contrato de Cessão 7ª Série;

s) caso as Sociedades não efetuem a recomposição do valor integral atualizado do Fundo de Liquidez, na forma prevista na cláusula 8.1., “i” do Contrato de Cessão 7ª Série;

t) caso a Escritura de Hipoteca não seja registrada nas 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 Hipoteca no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de sua prenotação, renováveis por igual período em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis Competente;

u) caso as Garantias sejam anuladas, diminuídas, reduzidas, deterioradas, ou, de qualquer forma, deixem de existir na forma originalmente prevista ou sejam rescindidas por iniciativa das Sociedades, sem que sejam substituídas e/ou reforçadas nos termos dos Documentos da Operação, exceto em relação ao compartilhamento de garantias no âmbito da nova operação de captação de recursos para conclusão das obras dos Empreendimento, no valor de até R\$ 9.000.000,00, sendo tal operação

igualmente na forma de securitização de Créditos Imobiliários CCB Nova Operação;

v) caso o INCC/FGV, o IPCA ou IGPM sejam extintos ou inaplicáveis, sem que haja substituição por outro índice oficial, e não haja aceitação de um indexador comum entre as Sociedades e os titulares do CRI;

w) caso haja o descumprimento pelas Sociedades e/ou pelos Fiadores de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação; e

(iii) caso, por qualquer hipótese, ocorra o Vencimento Antecipado das CCBs nº FPQUARTIER 0110/20A ou CCB nº FPQUARTIER 51500084-1 emitidas pela C&M ou das CCBs nº FPQUARTIER 0110/20B ou CCB nº FPQUARTIER 51500085-0 emitidas pela CAPP4, ou ainda ocorra qualquer hipótese de vencimento antecipado do CRI Nova Operação.

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

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

Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada (10%)

NDC = número de dias corridos da data de emissão

PT = prazo total da operação em dias corridos

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

15.6. A Amortização Extraordinária dos CRI 7ª Série será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI 7ª Série, 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 7ª Série, após a Emissão 7ª Série, resultante ou não de inadimplemento, será devido, pelo Patrimônio Separado, ou pelos Titulares de CRI 7ª Série 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 7ª Série - 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 data de emissão dos CRI 7ª Série, 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 7ª Série, 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 7ª Série.

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 7ª Série 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 7ª Série, 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 7ª Série para deliberar sobre quaisquer das alterações dos Documentos da Operação 7ª Série a seguir desde que as alterações ou correções referidas não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI 7ª Série ou qualquer alteração no fluxo dos CRI 7ª Série: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação 7ª Série, incluindo este Termo de Securitização 7ª Série, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de créditos imobiliários nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização 7ª Série; (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 7ª Série e do Contrato de Cessão 7ª Série em virtude da alteração da Conta Centralizadora 7ª Série 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 7ª Série 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 Operação 7ª Série, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI 7ª Série e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI 7ª Série 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 7ª Série, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI 7ª Série. 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 7ª Série a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI 7ª Série e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI 7ª Série 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 Operação 7ª Série.

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, 07 de março de 2023.
(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., celebrado em 07/03/2023, entre a BSI Capital Securitizadora S.A., e a H.COMMCOR Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

Cargo: Diretor

Nome: Ricardo Elson do Carmo

Cargo: Diretor

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

Agente Fiduciário

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

Nome: Amanda Mansur de Paula

Cargo: Diretora

TESTEMUNHAS:

Nome: Amanda Oliveira de Melo

RG nº: 52.981.234-4

CPF/MF nº: 479.623.408-00

Nome: Ana Cristina Gama da Silva

RG nº: 07.286.384-8

CPF/MF nº: 903.499.547-04

ANEXO II

FATORES DE RISCO

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 7ª Série e fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas sob os CRI 7ª Série, podendo ocasionar comprometer o retorno para os investidores dos CRI 7ª Série. 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 7ª Série.

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 7ª Série, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI 7ª Série poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI 7ª Série esperado por seus Titulares dos CRI 7ª Série.

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 7ª Série 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 7ª Série.

Riscos Relativos às Sociedades e aos Fiadores: Os Titulares dos CRI 7ª Série 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 7ª Série. 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 7ª Série e no Contrato de Cessão 7ª Série. Uma vez que a Emissão 7ª Série é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI 7ª Série consubstancia-se nos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série 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 7ª Série. 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.

Riscos Relativos à performance das Sociedades: Considerando que os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série constituem lastro da Operação e os Créditos Fiduciários constituem uma Garantia da Operação, qualquer evento que afete os Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e/ou Créditos Fiduciários poderá impactar os CRI 7ª Série. Tal risco se manifesta na medida que os Empreendimentos ainda não foram entregues e estão pendentes os Habite-ses/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 Prefeitura locais, os Empreendimentos poderão atrasar para serem regularizados e entregues. Tal fato poderá impactar os Créditos Imobiliários Vendas e/ou 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 Imobiliários Vendas 7ª Série e/ou Créditos Fiduciários.

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 7ª Série que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI 7ª Série poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI 7ª Série por todo o prazo da curva de amortização dos CRI 7ª Série. Ademais, por se tratar a presente emissão de CRI 7ª Série de uma

Oferta realizada com esforços restritos, a negociação dos CRI 7ª Série apenas poderá ser realizada após 90 (noventa) dias de sua aquisição pelo respectivo Investidor.

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 7ª Série, bem como os Créditos Fiduciários.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série pelas Sociedades e/ou Devedores Vendas; 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 7ª Série, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI 7ª Série. 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, não haverá outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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 7ª Série, 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 de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI 7ª Série poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI 7ª Série originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI 7ª Série, 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.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador 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 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série 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 7ª Série, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI 7ª Série 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 7ª Série 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 origemação de novos negócios e a redução na demanda por CRI: A Emissora depende de origemação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como de demanda de investidores pela aquisição dos CRI 7ª Série de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda de investidores pela aquisição de CRI 7ª Série. Alterações na legislação tributária, por exemplo, que resulte na redução de incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda pela aquisição dos CRI 7ª Série. Caso a companhia não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI 7ª Série venha a ser reduzida a companhia poderá ser afetada.

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 7ª Série, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. 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 7ª Série. 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 7ª Série 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 7ª Série, 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 e pelos Devedores Vendas: Os CRI 7ª Série são lastreados pelas CCIs CCB 7ª Série e CCIs Vendas 7ª Série, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, cedidos à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão 7ª Série. O recebimento integral e tempestivo dos Titulares de CRI 7ª Série dos montantes devidos conforme o presente Termo, depende do cumprimento integral, pelas Sociedades, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como dos Devedores Vendas, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Compra e Venda, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI 7ª Série. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da remuneração e amortizações dos CRI 7ª Série, 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 do crédito imobiliário e/ou execução das garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI 7ª Série, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI 7ª Série.

Ausência de coobrigação da Emissora e da FAPA: O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI 7ª Série, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e/ou da FAPA. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRI 7ª Série.

Risco de não Constituição de Garantias: As Garantias dos CRI 7ª Série 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 da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Empreendimentos objeto da Hipoteca, 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.

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 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 de decisões do Poder Judiciário brasileiro: As garantias dos CRI 7ª Série 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 7ª Série, 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.

Risco da Limitação do Escopo da Due Diligence: a auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia especializado realizada entre outubro de 2019 e setembro de 2020, 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. Foi analisado 01 (um) Contrato de Compra e Venda para a verificação da possibilidade de cessão dos respectivos créditos imobiliários e sua correta formalização, não tendo sido, entretanto, verificado os poderes de representação dos seus signatários. Os demais Contratos de Compra e Venda não foram objeto da auditoria jurídica.

Ressaltamos que, em 09 de outubro de 2020, foram identificados 03 (três) execuções fiscais em andamento, nos termos da Certidão de Ações Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais, em 1ª instância, da Justiça Federal da Seção do Rio de Janeiro. De acordo com o Relatório de Advogado disponibilizado, as ações perfazem o montante total não atualizado de R\$498.067,22 (quatrocentos e noventa e oito mil, sessenta e sete reais e vinte e dois centavos), tendo todas como objeto a execução de débitos de contribuições previdenciárias e sociais e encontram-se em fase de execução.

Ainda, foram identificadas 36 (trinta e seis) ações cíveis em andamento no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, tendo no polo passivo a C&M, contendo probabilidade de perda provável e totalizando o valor não atualizado de R\$2.150.246,75 (dois milhões cento e cinquenta mil duzentos e quarenta e seis reais e setenta e cinco centavos). Ainda, salientamos que em 10 (dez) ações cíveis a C&M Empreendimentos não foi citada, de modo que desconhecemos seu objeto e o valor da causa.

No âmbito da auditoria jurídica realizada, foram formuladas algumas observações e ressalvas no relatório de diligência, especialmente, em relação à ausência de apresentação de alguns documentos e a existência de débitos fiscais, que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

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.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Luis Felipe Carlomagno Carchedi, Ana Cristina Gama Da Silva, Amanda Oliveira De Melo, Amanda Mansur De Paula, Eduardo Ippolito, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código A314-A044-4758-B91D.

de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI 7ª Série 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 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 a 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.

Risco de não Constituição da Cessão Fiduciária: A garantia fiduciária constituída sobre os Créditos Fiduciários depende da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, o que não ocorreu ainda na presente data. Caso haja atrasos e/ou impossibilidade permanente ou momentânea na celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, a garantia não será implementada, importando em riscos para a efetividade dessa garantia.

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.

Demais Riscos: Os CRI 7ª Série também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI 7ª Série, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

ANEXO III
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

**DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO
PROGRAMADA DOS CRI**

Séries Seniores - 7ª				
Data	Juros	Incorpora	Amortização	% AM
09/10/2020	Não	Não	Não	0,0000%
09/11/2020	Não	Não	Sim	0,4749%
09/12/2020	Sim	Não	Sim	0,4813%
09/01/2021	Sim	Não	Sim	0,4878%
09/02/2021	Sim	Não	Sim	0,4945%
09/03/2021	Sim	Não	Sim	0,5013%
09/04/2021	Sim	Não	Sim	0,5082%
09/05/2021	Sim	Não	Sim	0,5153%
09/06/2021	Sim	Não	Sim	0,5225%
09/07/2021	Sim	Não	Sim	0,5298%
09/08/2021	Sim	Não	Sim	0,5373%
09/09/2021	Sim	Não	Sim	0,5449%
09/10/2021	Sim	Não	Sim	0,5527%
09/11/2021	Sim	Não	Sim	0,5606%
09/12/2021	Sim	Não	Sim	0,5687%
09/01/2022	Sim	Não	Sim	0,5769%
09/02/2022	Sim	Não	Sim	0,5854%
09/03/2022	Sim	Não	Sim	0,5940%
09/04/2022	Sim	Não	Sim	0,6027%
09/05/2022	Sim	Não	Sim	0,6117%
09/06/2022	Sim	Não	Sim	0,6208%
09/07/2022	Sim	Não	Sim	0,6301%
09/08/2022	Sim	Não	Sim	0,6397%
09/09/2022	Sim	Não	Sim	0,6494%
09/10/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
09/11/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
09/12/2022	Sim	Não	Não	0,0000%
09/01/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/02/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/03/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/04/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
09/05/2023	Sim	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	Sim	0,7982%
09/11/2023	Sim	Não	Sim	0,8116%
09/12/2023	Sim	Não	Sim	0,8254%
09/01/2024	Sim	Não	Sim	0,8396%
09/02/2024	Sim	Não	Sim	0,8541%
09/03/2024	Sim	Não	Sim	0,8690%
09/04/2024	Sim	Não	Sim	0,8842%
09/05/2024	Sim	Não	Sim	0,8999%
09/06/2024	Sim	Não	Sim	0,9160%
09/07/2024	Sim	Não	Sim	0,9326%
09/08/2024	Sim	Não	Sim	0,9496%
09/09/2024	Sim	Não	Sim	0,9670%
09/10/2024	Sim	Não	Sim	0,9850%
09/11/2024	Sim	Não	Sim	1,0035%
09/12/2024	Sim	Não	Sim	1,0225%
09/01/2025	Sim	Não	Sim	1,0421%
09/02/2025	Sim	Não	Sim	1,0623%
09/03/2025	Sim	Não	Sim	1,0831%
09/04/2025	Sim	Não	Sim	1,1045%
09/05/2025	Sim	Não	Sim	1,1266%
09/06/2025	Sim	Não	Sim	1,1494%
09/07/2025	Sim	Não	Sim	1,1729%
09/08/2025	Sim	Não	Sim	1,1972%
09/09/2025	Sim	Não	Sim	1,2223%
09/10/2025	Sim	Não	Sim	1,2482%
09/11/2025	Sim	Não	Sim	1,2750%
09/12/2025	Sim	Não	Sim	1,3028%
09/01/2026	Sim	Não	Sim	1,3315%
09/02/2026	Sim	Não	Sim	1,3612%
09/03/2026	Sim	Não	Sim	1,3921%
09/04/2026	Sim	Não	Sim	1,4241%
09/05/2026	Sim	Não	Sim	1,4573%
09/06/2026	Sim	Não	Sim	1,4917%
09/07/2026	Sim	Não	Sim	1,5275%
09/08/2026	Sim	Não	Sim	1,5648%
09/09/2026	Sim	Não	Sim	1,6035%
09/10/2026	Sim	Não	Sim	1,6439%
09/11/2026	Sim	Não	Sim	1,6860%
09/12/2026	Sim	Não	Sim	1,7299%
09/01/2027	Sim	Não	Sim	1,7757%
09/02/2027	Sim	Não	Sim	1,8236%
09/03/2027	Sim	Não	Sim	1,8737%

09/04/2027	Sim	Não	Sim	1,9262%
09/05/2027	Sim	Não	Sim	1,9811%
09/06/2027	Sim	Não	Sim	2,0388%
09/07/2027	Sim	Não	Sim	2,0994%
09/08/2027	Sim	Não	Sim	2,1632%
09/09/2027	Sim	Não	Sim	2,2303%
09/10/2027	Sim	Não	Sim	2,3011%
09/11/2027	Sim	Não	Sim	2,3759%
09/12/2027	Sim	Não	Sim	2,4550%
09/01/2028	Sim	Não	Sim	2,5388%
09/02/2028	Sim	Não	Sim	2,6276%
09/03/2028	Sim	Não	Sim	2,7221%
09/04/2028	Sim	Não	Sim	2,8227%
09/05/2028	Sim	Não	Sim	2,9301%
09/06/2028	Sim	Não	Sim	3,0449%
09/07/2028	Sim	Não	Sim	3,1680%
09/08/2028	Sim	Não	Sim	3,3002%
09/09/2028	Sim	Não	Sim	3,4426%
09/10/2028	Sim	Não	Sim	3,5965%
09/11/2028	Sim	Não	Sim	3,7633%
09/12/2028	Sim	Não	Sim	3,9446%
09/01/2029	Sim	Não	Sim	4,1425%
09/02/2029	Sim	Não	Sim	4,3592%
09/03/2029	Sim	Não	Sim	4,5977%
09/04/2029	Sim	Não	Sim	4,8614%
09/05/2029	Sim	Não	Sim	5,1544%
09/06/2029	Sim	Não	Sim	5,4820%
09/07/2029	Sim	Não	Sim	5,8507%
09/08/2029	Sim	Não	Sim	6,2685%
09/09/2029	Sim	Não	Sim	6,7461%
09/10/2029	Sim	Não	Sim	7,2974%
09/11/2029	Sim	Não	Sim	7,9405%
09/12/2029	Sim	Não	Sim	8,7008%
09/01/2030	Sim	Não	Sim	9,6132%
09/02/2030	Sim	Não	Sim	10,7285%
09/03/2030	Sim	Não	Sim	12,1228%
09/04/2030	Sim	Não	Sim	13,9157%
09/05/2030	Sim	Não	Sim	16,3064%
09/06/2030	Sim	Não	Sim	19,6537%
09/07/2030	Sim	Não	Sim	24,6748%
09/08/2030	Sim	Não	Sim	33,0439%
09/09/2030	Sim	Não	Sim	49,7826%
09/10/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

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 7ª Série relativas à emissão das CCI CCB 7ª Série e CCI Vendas 7ª Série relativas à emissão das CCI nº 01 a 317, declara, para todos os fins e efeitos que as mesmas se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª 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 7ª Série”, respectivamente), sendo que os CRI 7ª Série foram lastreados pelas CCI CCB 7ª Série e CCI Vendas 7ª Série por meio do Termo de Securitização 7ª Série da Emissão 7ª Série, firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização 7ª Série”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização 7ª Série, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização 7ª Série, sobre as CCI CCB 7ª Série e CCI Vendas 7ª Série e os Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série 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 7ª Série, por meio das quais as CCI CCB 7ª Série e CCI Vendas 7ª Série 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 7ª Série, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 07 de março de 2023.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP.

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

CPF/MF nº: 479.623.408-00

Cargo: Diretor

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/A314-A044-4758-B91D> 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: A314-A044-4758-B91D



Hash do Documento

D58C7ED44EB83508075D67F311E6EF679D4ACF4E7AAF7528685E5CF9780AB3FB

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/03/2023 é(são) :

- ☒ Luis Felipe Carlomagno Carchedi (Signatário) - 488.920.760-00
em 08/03/2023 14:30 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI
CHP - 18.282.093/0001-50
- ☒ Ana Cristina Gama da Silva (Testemunha) - 903.499.547-04 em
08/03/2023 12:54 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Amanda Oliveira De melo (Testemunha) - 479.623.408-00 em
07/03/2023 16:29 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Amanda Mansur de Paula (Signatário) - 382.565.478-80 em
07/03/2023 16:22 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Eduardo Ippolito (Signatário) - 022.111.178-64 em 07/03/2023
16:19 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ ricardo Elson do Carmo (Signatário) - 167.780.268-55 em
07/03/2023 16:16 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alexandre Domingos Ferreira (Signatário) - 181.740.688-48 em
07/03/2023 16:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

