

1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 24ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", sob o número 86, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 11.257.352/0001-43, ("Emissora"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento; e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, 4º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP: 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na página de assinaturas deste instrumento,

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante designados, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (a) em 08 de maio de 2026, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização Original");
- (b) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização Original, a fim de atender às

exigências formuladas pela B3, nos termos da Cláusula 2 abaixo;

- (c) considerando que os CRI ainda não foram integralizados até a presente data, fica dispensada a aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a formalização do presente Primeiro Aditamento (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 2 abaixo; e
- (d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” (“Primeiro Aditamento”), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definidos), conforme os termos e condições a seguir descritos.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Primeiro Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização Original.

2. OBJETO

2.1. Pelo presente Primeiro Aditamento, resolvem as Partes, de comum acordo, incluir a definição de “Agente de Liquidação” na Cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização Original, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“Agente de Liquidação”

O BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira constituída na forma de sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-919, inscrita no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Banco Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.”

2.2. As Partes resolvem, ainda, de comum acordo, excluir a definição de “Índice Substitutivo” da Cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização Original.

3. RATIFICAÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ORIGINAL

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização Original, não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, o qual não constitui de qualquer forma a novação de quaisquer termos do Termo de Securitização Original, de modo que o Termo de Securitização Original, conforme alterado por este Primeiro Aditamento, passa a vigorar conforme versão consolidada constante do **Anexo A** à este Primeiro Aditamento.

3.2. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento 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.

3.3. Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4 LEI E FORO

4.1 Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2 Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

5 ASSINATURA ELETRÔNICA

5.1 As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Primeiro Aditamento por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Primeiro Aditamento será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Primeiro Aditamento, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como *Clicksign* e *DocuSign*, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário,

aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Primeiro Aditamento e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

5.1.1 Este Primeiro Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Primeiro Aditamento, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

5.1.2 As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Primeiro Aditamento e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam este Primeiro Aditamento de forma digital, dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de maio de 2026.

(restante da página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do “1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado em 13 de maio de 2026)

Na qualidade de Emissora dos CRI:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

CPF: 181.740.688-48

E-mail:

alexandre.ferreira@bsicapital.com.br

Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Wesley Matos Uchoa

CPF: 357.274.108-43

E-mail: wmu@vortex.com.br

Nome: Andrey Atie

CPF: 470.229.748-10

E-mail: ahg@vortex.com.br

ANEXO A AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 24ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CONSOLIDAÇÃO DO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 24ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

- I. na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "**S1**", sob o número 86, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 11.257.352/0001-43, ("**Emissora**"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento; e

- II. na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**"), com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, 4º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP: 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na página de assinaturas deste instrumento,

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante designados, em conjunto, "**Partes**" e, individual e indistintamente, "**Parte**"

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 08 de maio de 2026, foi emitida, em favor da **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, instituição financeira, com sede na Av. Plínio Brasil Milano, nº 567, Conjuntos nº 1001 a 1004, bairro Auxiliadora, CEP 90.450-085, cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Cedente"), pela **ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Rua Padre Carapuceiro, 752, Sala 1307 (Centro Empresarial Torre Vicente do Rego Monteiro), Boa Viagem, CEP 51.020-280, inscrita no CNPJ sob nº 60.345.993/0001-65 ("Devedora"), a "*Cédula de Crédito Bancário nº 10014417-9, Referente a Crédito Imobiliário*", no valor de principal de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) ("CCB");
- (B) nos termos da CCB, a Devedora se obrigou a pagar em favor do Cedente o Valor Principal, acrescido de Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");
- (C) o Cedente é sociedade de crédito direto que desempenha atividades de *banking-as-a-service*, devidamente autorizado a funcionar no Brasil pelo Banco Central do Brasil, habilitado a conceder financiamentos ao setor imobiliário, nos termos da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme em vigor, constitui único credor da CCB e titular de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários cedeu todos os direitos oriundos da CCB, incluindo os referidos Créditos Imobiliários, à Emissora, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado, nesta data, entre o Cedente e a Emissora ("Contrato de Cessão");
- (D) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu 4 (quatro) cédulas de créditos imobiliários, representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração da "*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" junto à **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32", "Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);
- (E) por meio do presente instrumento, a Emissora tem interesse em emitir 21.000 (vinte e um mil) certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da sua 24ª (vigésima quarta) emissão ("CRI") lastreados nos Créditos Imobiliários, constituídos na

forma da CCB e representados pelas CCI (“Emissão dos CRI”), configurando, assim, uma operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”);

- (F) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, VIII, “a”, e 27 da referida Resolução (“Oferta”), e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais”), os quais serão considerados titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”);
- (G) a distribuição dos CRI ocorrerá sob coordenação da Emissora, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”);
- (H) o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação (conforme abaixo definido), de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e
- (I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente *“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”* (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA

DAS DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

1.1. Definições

1.1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado que lhes é atribuído abaixo, sem prejuízo das definições que forem estabelecidas ao longo deste instrumento.

“Agente de Liquidação”

O BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira constituída na

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

“Agente Fiduciário dos CRI”

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Alienação Fiduciária de Quotas”

A alienação fiduciária de 62% (sessenta e dois por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, em favor da Emissora, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

“Alienação Fiduciária de Imóvel”

A alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

“Amortização Extraordinária dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.**

“Anúncio de Encerramento da Distribuição”

O anúncio de encerramento da oferta pública dos CRI, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.

“Anúncio de Início de Distribuição”

O anúncio de início da oferta pública dos CRI, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.

“Assembleia Especial de Titulares dos CRI”

Qualquer assembleia especial de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.

“Autorização da Emissora”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1.1 deste

Termo de Securitização.

“Atualização Monetária dos CRI” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.7 deste Termo de Securitização.

“Aval” A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas na CCB.

“Avalistas” As Avalistas PF e a Avalistas PJ, quando referidas em conjunto.

“Avalistas PF” A Tânia e a Victória, quando referidas em conjunto.

“Avalista PJ” A FK Garanhuns.

“B3” A **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil.

“Cartório de RTD” O cartório de registro de títulos e documentos da comarca de Recife, estado de Pernambuco.

“CCB” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.

“CCI” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Termo de Securitização.

“OXY”, “Instituição Custodiante” ou “Cedente” A **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, acima qualificada.

“Cessão Fiduciária” A cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da futura celebração de contratos de compra e venda de determinados lotes ou unidades autônomas do Empreendimento entre a Devedora, na qualidade de vendedora, e os respectivos adquirentes de lotes ou unidades autônomas, 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 decorram.

“CETIP21”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.13 deste Termo de Securitização.

“CMN”

O Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda da República Federativa do Brasil.

“Código Civil”

A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código civil brasileiro.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código de processo civil brasileiro.

“COFINS”

O tributo denominado “*Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social*”, nos termos da legislação aplicável.

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente nº 185187-P, agência nº 7748, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.

“Conta de Livre Movimentação”

A conta corrente nº 574543244-2, agência 0052, Chave PIX 60.345.993/0001-65, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora.

“Conta Vinculada”

A conta corrente nº 0501104-3, mantida na agência nº 7748 do Banco Bradesco (cód. 237), de titularidade da Devedora.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”

A “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser lavrada entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças sob Condição Suspensiva*” a ser celebrado entre a FK Garanhuns, atual detentora de 62%

(sessenta e dois por cento) das quotas da Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora, enquanto devedora das Obrigações Garantias.

“Contrato de Cessão” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Termo de Securitização.

“Contrato de Cessão Fiduciária” O *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.

“Contrato de Distribuição” O *“Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de instituição financeira responsável pela distribuição dos CRI e a Devedora, na qualidade de devedora das Obrigações Garantias, para formalização da distribuição dos CRI.

“Contratos das Garantias” O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, quando referidos em conjunto.

“Controle” e seus correlatos, “Controlada”, “Controladora” e “sob Controle comum” Toda e qualquer sociedade ou conceito, conforme aplicável, estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

“Coordenador Líder” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) deste Termo de Securitização.

“Créditos Imobiliários” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“CRI” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“CRI em Circulação” A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos: (a) aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e (b) os que sejam de titularidade de

empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.

“CSLL”

O tributo denominado “*Contribuição sobre o Lucro Líquido*”, nos termos da legislação aplicável.

“CVM”

A **Comissão de Valores Mobiliários**, entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.

“Data de Emissão”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.5 deste Termo de Securitização.

“Data de Integralização”

A data em que houver a integralização dos CRI.

“Data de Pagamento dos CRI”

Cada data indicada no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, nas quais será realizado o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e/ou dos Juros Remuneratórios dos CRI (ou, ainda, a incorporação dos Juros Remuneratórios dos CRI no saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso).

“Data de Vencimento dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.6 deste Termo de Securitização.

“Destinação dos Recursos”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.

“Devedora”

A **ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Rua Padre Carapuço, 752, Sala 1307 (Centro Empresarial Torre Vicente do Rego Monteiro), Boa Viagem, CEP 51.020-280, inscrita no CNPJ sob nº 60.345.993/0001-65.

“Dia(s) Útil(eis)”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado

nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, ***exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias***, que também não seja feriado comercial no município de São Paulo, estado de São Paulo.

“Documentos Comprobatórios” Todos e quaisquer documentos que sejam necessários para a comprovação da Destinação dos Recursos, nos termos da CCB.

“Documentos da Operação” Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: **(a)** a CCB; **(b)** o Contrato de Cessão; **(c)** a Escritura de Emissão de CCI; **(d)** os Contratos das Garantias; **(e)** o presente Termo de Securitização; **(f)** o Anúncio de Início de Distribuição; **(g)** o Anúncio de Encerramento de Distribuição; **(h)** o Contrato de Distribuição; e **(i)** eventuais aditamentos e demais documentos relativos à Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado de forma isolada.

“Efeito Adverso Relevante” Qualquer mudança adversa relevante nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Devedora; **(a)** que afete os direitos e prerrogativas da Emissora estabelecidos na CCB e no Contrato de Cessão; **(b)** que possa afetar a capacidade da Devedora de cumprir com suas respectivas obrigações previstas na CCB, no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação; **(c)** que afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida na CCB, no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação; ou **(d)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado.

“Emissão dos CRI” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Emissora” A BSI Capital Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Empreendimento” O empreendimento de natureza imobiliária denominado

“Alto Bellevue”, desenvolvido pela Devedora no Imóvel.

“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.11 deste Termo de Securitização.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Termo de Securitização.
“ <u>Escriturador</u> ”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado da CCB</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.9.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>FK Garanhuns</u> ”	A FK GARANHUNS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Rua Padre Carapuceiro, n° 752, Sala 1307 (Centro Empresarial Torre Vicente do Rego Monteiro), Boa Viagem, CEP 51.020-280, inscrita no CNPJ sob n° 48.677.455/0001-37.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Juros</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”	O Aval, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros, quando referidos em conjunto.
“ <u>Imóvel</u> ”	O imóvel localizado no município de Garanhuns, estado de Pernambuco, CEP: 55.294-440, objeto da matrícula n° 36.287 do cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis da Comarca de Garanhuns/PE, no qual vem sendo desenvolvido o Empreendimento.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Operações de Câmbio</i> ”, nos termos da legislação aplicável.

<u>“IOF/Títulos”</u>	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“IPCA”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Os investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Os investimentos em que deverão ser mantidos ou aplicados os recursos correspondentes a integralização da CCB, enquanto não verificado o cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Cessão), bem como os recursos depositados no Fundo de Despesas e no Fundo de Juros, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou do Cedente, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.
<u>“IRPJ”</u>	O tributo denominado “ <i>Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“IRRF”</u>	O tributo denominado “ <i>Imposto de Renda Retido na Fonte</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“ISS”</u>	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“JUCEPE”</u>	A Junta Comercial do Estado de Pernambuco.
<u>“JUCESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Juros Remuneratórios dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8 deste Termo de Securitização.

<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<u>“Lei nº 9.514”</u>	A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências.
<u>“Lei nº 12.529”</u>	A Lei Federal nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme posteriormente alterada, que estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência e dispõe sobre a prevenção e repressão às infrações contra a ordem econômica, dentre outras providências.
<u>“Lei 14.430”</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.
<u>“LGPD”</u>	A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.
<u>“MDA”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.13 deste Termo de Securitização.
<u>“Normas Anticorrupção”</u>	As normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: (a) o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado, que instituiu o código penal brasileiro; (b) a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a responsabilização

administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; (c) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme posteriormente alterado, que regulamenta a Lei Federal nº 12.846/13; (d) o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme posteriormente alterado, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e (e) *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção.

“Normas Antilavagem de Dinheiro”

Toda e qualquer legislação nacional e/ou estrangeira aplicável a atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo.

“Obrigações Garantidas”

Todas e quaisquer obrigações de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, incluindo o seu valor de principal, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e/ou necessários para a execução das Garantias, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto neste Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI

“Oferta”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Ônus”

A hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra,

direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, incluindo de cunho fiscal.

“Operação de Securitização” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Parte Ideal” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1.3 deste Termo de Securitização.

“Patrimônio Separado” O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas respectivas Garantias, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Período de Capitalização” **(i)** para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI, exclusive, e **(ii)** para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento dos CRI em referência, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI (ou a data de liquidação antecipada dos CRI em razão do vencimento antecipado das

obrigações decorrentes da CCB, da realização do resgate antecipado da CCB.

“PIS”

O tributo denominado “*Contribuição ao Programa de Integração Social*”, nos termos da legislação aplicável.

“Prêmio de Antecipação”

O prêmio a ser pago pela Devedora em decorrência do pagamento antecipado, parcial ou total, da CCB, calculado nos termos da cláusula 6.1.1. abaixo.

“Recebíveis”

Os recebíveis decorrentes da comercialização de determinados lotes do Empreendimento por meio de compromissos de compra e venda celebrados e a serem celebrados com terceiros adquirentes.

“Recomposição do Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.3 deste Termo de Securitização.

“Reestruturação”

A alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado da CCB e o consequente resgate antecipado dos CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados Reestruturação.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei 14.430.

“Relatório Semestral”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.6 deste Termo de Securitização.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.

<u>“Resolução CVM 32”</u>	A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
<u>“Resolução CVM 81”</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
<u>“Tânia”</u>	A TÂNIA MARIA LIMA NOGUEIRA FIOR , brasileira, casada sob o regime de comunhão total de bens, empresária, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas (“ <u>CPF</u> ”) sob o nº 025.030.034-60, portadora do RG nº 06.844.993-39 SSP BA, residente e domiciliada na Rua Dr. Raul Lafayette, nº 80, Apartamento 1202, Boa Viagem, Recife - PE, CEP: 51.021-220.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.6.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Termo de Securitização”</u>	O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Valor do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor do Fundo de Juros”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.2 deste Termo de Securitização.

<u>“Valor Nominal Total”</u>	A soma dos valores de emissão da CCB, qual seja, R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais).
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Viktória”</u>	A VICTÓRIA KRAEMER CATEL , brasileira, solteira, empresária, inscrita no CPF sob o nº 704.226.624-29, portadora do RG nº 9636398 SDS PE, residente e domiciliada na Rua Bruno Veloso, nº 60, apartamento 501, Boa Viagem, Recife - PE, CEP: 51.021-280.

1.1.2. As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Termo de Securitização, exceto se de outra forma expressamente indicado:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) os termos “*inclusive*” e “*incluindo*”, e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”;
- (iii) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Termo de Securitização;
- (iv) os anexos são incorporados a este Termo de Securitização, e devem ser considerados como parte integrante deste Termo de Securitização, como se nele escritos. Referências como “este Termo de Securitização”, “este instrumento” e palavras como “aqui” ou “neste(a)” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Termo de Securitização, incluindo seus anexos, como um todo;
- (v) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;

- (vi) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
- (vii) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos do presente Termo de Securitização; e
- (viii) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.

1.1.2.1. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Termo de Securitização terão o significado a eles atribuído nos demais Documentos da Operação.

1.1.2.2. Igualmente, os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência deste Termo de Securitização, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.1.2.3. Em caso de conflito entre as definições contidas neste Termo de Securitização e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Termo de Securitização, as definições aqui estabelecidas.

1.1.2.4. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.1.2.1 e 1.1.2.3 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA

DA AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI E DA EMISSÃO

2.1. Aprovação Societária da Emissora

2.1.1. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, pelos acionistas da Emissora, conforme a ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 15 de agosto de 2014, cuja ata foi arquivada na JUCESP

em 18 de setembro de 2014, sob nº 378-837/14-0 e publicada nos jornais de publicação da Emissora, restando autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora (“Autorização da Emissora”).

CLÁUSULA TERCEIRA DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto

3.1.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme características descritas na cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

3.1.2. Não será admitida revolvência dos Créditos Imobiliários.

3.2. Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários

3.2.1. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características se encontram descritas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da aquisição da CCB, pela Emissora, por meio da assinatura do Contrato de Cessão, sendo certo que a integralização da CCB ocorrerá após verificação e atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Cessão.

3.2.2. A aquisição da CCB pela Emissora será realizada em uma única data, qual seja, a data de assinatura do Contrato de Cessão, e a integralização da CCB será realizada em uma única data, qual seja, a mesma data do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (ou na mesma data em que venham a ser dispensadas pela Emissora, conforme o caso) caso ocorra até as 16:00 horas (inclusive), ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso ocorra após as 16:00 horas, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

3.2.3. A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes para o pagamento das despesas iniciais (*flat*), conforme listadas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, e constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Juros, fará o pagamento do preço de integralização da CCB, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

3.2.3.1. O Cedente autorizou a Emissora, no âmbito do Contrato de Cessão, a realizar o pagamento dos recursos advindos da integralização dos CRI diretamente na Conta de Livre Movimentação, observado o previsto no Contrato de Cessão.

3.2.4. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante.

3.2.4.1. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo V** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI, para fins de custódia.

3.2.4.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante 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, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

3.3. Lastro dos CRI

3.3.1. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados à presente emissão de CRI.

3.3.1.1. Em linha com as declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.3.1.2. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, será registrado na B3 e na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430, e do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM 60.

3.4. Características dos Créditos Imobiliários

3.4.1. As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

3.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em qualquer hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão dos CRI e do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.6. Administração dos Créditos Imobiliários

3.6.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, na hipótese de qualquer inadimplemento em relação aos pagamentos referentes aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar toda e qualquer medida necessária prevista em lei e/ou neste Termo de Securitização para resguardar os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI.

3.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

3.7.1. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas Datas de Pagamento da CCB.

3.7.2. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a manter os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

3.7.3. Quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários em decorrência do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na CCB deverão ser depositados, pela Emissora, no respectivo dia de pagamento na Conta do Patrimônio Separado.

3.7.3.1. Na hipótese da Emissora não recepcionar os recursos decorrentes dos

Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado na respectiva Data de Pagamento da CCB, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias referentes aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a ela imputadas, resultantes do inadimplemento da Devedora mencionado acima, de modo que a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

3.7.3.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.7.3.1 acima, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que os encargos moratórios da CCB, devidos à Emissora, serão repassados, em sua totalidade, aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

3.7.4. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

3.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado

3.8.1. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

3.9. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB

3.9.1. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes da CCB quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos na Cláusula 8.1 da CCB ("Eventos de Vencimento Antecipado da CCB"), desde que prévia e validamente aprovado o Evento de Vencimento Antecipado Não Automático em Assembleia Especial dos Titulares do CRI regularmente convocada e instalada.

3.9.2. As comunicações acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático deverão ser realizadas nos termos da cláusula 8.3 da CCB, e respectivas subcláusulas.

3.9.3. A convocação de eventual Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar acerca da decretação, ou não, do vencimento antecipado da CCB em caso de ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, será realizada nos termos da cláusula 13

deste Termo de Securitização, devendo ser observado o quórum de deliberação imposto à situação.

CLÁUSULA QUARTA DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Série, Número da Emissão. Os CRI integram as 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 24ª (vigésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.1.2. Quantidade de CRI. Serão emitidos 21.000 (vinte e um mil) CRI, sendo (i) 5.000 (cinco mil) CRI da 1ª Série; (ii) 5.000 (cinco mil) CRI da 2ª Série; (iii) 5.000 (cinco mil) CRI da 3ª Série; e (iv) 6.000 (seis mil) CRI da 4ª Série.

4.1.3. Valor Nominal Unitário dos CRI. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário dos CRI”).

4.1.4. Valor Total dos CRI. O valor da totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Oferta corresponde a R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total dos CRI”).

4.1.5. Data de Emissão dos CRI. para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o 08 de maio de 2026, para os CRI da 1ª Série (“Data de Emissão 1ª Série”); (ii) 08 de novembro de 2026, para os CRI da 2ª Série (“Data de Emissão 2ª Série”); (iii) 08 de maio de 2027, para os CRI da 3ª Série (“Data de Emissão 3ª Série”); e (iv) 08 de novembro de 2027, para os CRI da 4ª Série (“Data de Emissão 4ª Série” e quando em conjunto com a Data de Emissão 1ª Série, Data de Emissão 2ª Série e Data de Emissão 3ª Série, “Data de Emissão”).

4.1.6. Prazo e Data de Vencimento dos CRI. Os CRI 1ª Série terão o prazo de 1.836 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, os CRI 2ª Série terão prazo de 1.642 (mil seiscentos e quarenta e dois) dias corridos, os CRI 3ª Série terão prazo de 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias corridos e os CRI 4ª Série terão prazo de 1.277 (mil duzentos e setenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 08 de maio de 2031 (“Data de Vencimento dos CRI”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

4.1.7. Atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

4.1.8. Juros Remuneratórios dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI

(conforme definido abaixo), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a (i) 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano referente aos CRI 1ª Série; (ii) 6,01% (seis vírgula zero um por cento) ao ano referente aos CRI 2ª Série; (iii) 6,02% (seis vírgula zero dois por cento) ao ano referente aos CRI 3ª Série; e (iv) 6,03% (seis vírgula zero três por cento) ao ano referente aos CRI 4ª Série, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI. O cálculo dos Juros Remuneratórios será realizado conforme fórmulas constantes da Cláusula 2.3.1 da CCB (“Juros Remuneratórios dos CRI”). O cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI deverá observar a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

J = Valor da remuneração devida em cada Data de Pagamento (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Principal, ou saldo do Valor Principal, a partir da data da integralização ou da última Data de Pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$Fator \text{ de Juros } (FJ)$ = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$Fator \text{ DI}$ = Produtório das Taxas DI, desde a Data de Integralização, ou a última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = Número de Taxas DI utilizadas;

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n ; e

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

Spread 1ª Série= 6,00;

Spread 2ª Série= 6,01;

Spread 3ª Série= 6,02;

Spread 4ª Série= 6,03; e

Dup = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Observação: Para fins de cálculo dos Juros Remuneratórios:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para

- cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 7 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 sejam Dias Úteis, e os dias 8 e 9 não sejam Dias Úteis;
- (vii) excepcionalmente no primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas.
 - (viii) para os fins dos CRI, o termo “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme cronograma de pagamentos constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização; e
 - (ix) para os fins dos CRI, o termo “Data de Integralização dos CRI” significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI.

4.1.8.1. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão devidos mensal e sucessivamente, de acordo com a tabela constante no **Anexo II** a este Termo de Securitização (cada uma, uma “Data de Pagamento de Juros Remuneratórios”), ressalvada a hipótese de realização da Amortização Extraordinária dos CRI ou, ainda, de liquidação antecipada da totalidade das obrigações decorrentes dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI.

4.1.9. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso) será pago mensalmente, conforme cronograma constante do **Anexo II** do presente Termo de Securitização (cada uma, uma “Data de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Atualizado”), até a Data de Vencimento dos CRI, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, bem como da liquidação antecipada da CCB em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado dos CRI. O montante a ser pago em cada Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculado nos termos da fórmula abaixo:

$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta_i}{100} \right) \right]$$

Onde:

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

SDa = Saldo devedor unitário dos CRI atualizado para o dia de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabelas constantes do **Anexo II**.

4.1.10. Forma de comprovação da titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

4.1.11. Encargos moratórios. Sem prejuízo do disposto na cláusula 4.1.8 acima, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, serão devidos os encargos moratórios previstos na CCB, correspondentes a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um inteiro por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, conforme aplicável, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.

4.1.12. Regime Fiduciário. Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; **(ii)** os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; e **(iii)** as Garantias, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

4.1.13. Depósito para distribuição e negociação: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("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.

4.1.14. Ambiente para depósito, distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira: B3.

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

4.1.16. Garantias dos Créditos Imobiliários. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos na CCB e nos respectivos Contratos das Garantias.

4.1.17. Coobrigação da Emissora. Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

4.1.18. Local de emissão. Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.19. Locais de pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, caso estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento dos CRI e, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora manterá, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo recurso à disposição do respectivo Titular dos CRI, devendo informar a este Titular dos CRI a respeito desta forma adotada para a disponibilização dos recursos. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta do Patrimônio Separado.

4.1.20. Cobrança dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados, nos termos da CCB, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nas datas para pagamento de remuneração e/ou amortização da CCB, conforme aplicável.

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

4.1.22. Prorrogação dos prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa ao CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil.

4.1.23. Classificação de risco. Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4.1.24. Garantia firme. A Oferta não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder.

4.1.25. Subordinação: Não há.

4.1.26. Classificação ANBIMA: (a) *Categoria*: residencial; (b) *Concentração*: concentrados; (c) *Tipo de Segmento*: loteamento, considerando que o lastro possui como ativos subjacentes lotes residenciais; e (d) *Tipo de contrato com lastro*: financiamento Imobiliário, cujo lastro é oriundo de financiamento destinado ao desenvolvimento de empreendimento imobiliário/loteamento residencial e/ou à aquisição de imóveis.

4.2. Forma de Distribuição dos CRI

4.2.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais.

4.2.1.1. A Oferta será intermediada exclusivamente pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, sendo registrada perante a CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.

4.2.2. Público-alvo da Oferta dos CRI. A Oferta dos CRI é destinada a Investidores Profissionais, conforme definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

4.2.3. Em conformidade com o artigo 59, inciso I, da Resolução CVM 160, o início da Oferta dos CRI somente se dará após a obtenção do registro da Oferta dos CRI e a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, encerrando-se quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; ou (ii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. As divulgações devem ocorrer em conformidade com o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4.2.3.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro dentre os eventos indicados na cláusula 4.2.3 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

4.2.4. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a

distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário junto a Investidores Profissionais, a qualquer momento. Na presente data, a Emissão não cumpre os requisitos regulamentares (em especial, a realização da auditoria das demonstrações financeiras da Devedora), de modo que os CRI não poderão ser negociados e/ou revendidos junto a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30, sendo certo que, caso haja o cumprimento de todos os requisitos regulamentares, os CRI poderão ser negociados junto a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160. Ainda, na presente data, a Emissão não cumpre com os requisitos previstos no artigo 33, §10, e artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE e não teve dispensa de tais requisitos pela SSE, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta, os CRI ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

4.2.5. Os CRI poderão ser distribuídos parcialmente.

4.2.6. Caso a integralidade dos CRI, no âmbito da Oferta, não seja subscrita e integralizada até o término do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, sendo que, caso qualquer Investidor Profissional já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

4.2.7. Referente à Oferta dos CRI, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pela Instituição Custodiante, respectivamente. Consta, ainda, sob Anexo VI ao presente Termo de Securitização declaração emitida pelo Agente Fiduciário dos CRI relativamente à inexistência de conflitos de interesses.

CLÁUSULA QUINTA

DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Subscrição dos CRI

5.1.1. Os CRI serão subscritos, pelos Investidores Profissionais, por meio da assinatura de documento de aceitação da Oferta que, nos termos do respectivo documento de aceitação, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: **(i)** estão cientes que a Oferta é registrada perante a CVM pelo rito de registro automático; **(ii)** os CRI ofertados no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, nos termos da Resolução

CVM 160; e (iii) são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

5.2. Integralização dos CRI

5.2.1. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, conforme estabelecido no documento de aceitação da oferta, dentro do Prazo de Colocação, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na data da 1ª (primeira) integralização dos CRI, e acrescido da Atualização Monetária dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme aplicável, calculados *pro rata temporis* desde a data da 1ª (primeira) integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização para as outras integralizações, sendo admitido (a) a integralização dos CRI a prazo, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo documento de aceitação da Oferta; e (b) ágio ou deságio no momento da distribuição, desde que o referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária entre os Titulares dos CRI, de forma proporcional à CCB.

5.2.2. A integralização dos CRI será realizada no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago na Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3, mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora ou mediante troca de ativos em dação de pagamento.

5.3. Destinação dos Recursos

5.3.1. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados, pela Emissora, exclusivamente, para a aquisição da CCB, nos termos do Contrato de Cessão, emitidas pela Devedora.

5.3.2. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão da CCB serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora ou por suas controladas, para arcar com os gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente relacionados a construção e/ou reforma do Empreendimento, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo IV à CCB, conforme replicado no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

5.3.2.1. Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão da CCB para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 5.3.2 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB.

5.3.2.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à

Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5.3.3. Os recursos líquidos decorrentes da Emissão da CCB a serem objeto da Destinação de Recursos deverão ser aplicados pela Devedora até a Data de Vencimento dos CRI, de acordo com o cronograma indicativo previsto no Anexo IV à CCB, conforme replicado no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da CCB em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão da CCB, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a CCB ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

5.3.4. Em caso de vencimento antecipado da CCB ou nos casos de resgate antecipado total previstos na CCB, a Devedora permanecerão obrigadas a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão da CCB, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão da CCB, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da CCB incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

5.3.5. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

5.3.6. A Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia dos meses de julho e janeiro, referente aos semestres encerrados em junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos, nos termos do Anexo III da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados para o desenvolvimento do Empreendimento aplicados no respectivo período ("Relatório Semestral"), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"), sendo o primeiro relatório enviado em julho de 2026.

Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão da CCB.

5.3.7. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada nesta cláusula e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

5.3.8. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos do Anexo IV da CCB, conforme replicado no Anexo VII deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de Assembleia Especial, conforme definido neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento à CCB, a este Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

5.3.9. A Devedora declara, no âmbito da CCB, que os Documentos de Destinação apresentados ou a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

5.3.10. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula.

5.3.11. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, conforme

comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

5.3.12. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

5.3.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização da CCB.

5.3.14. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Devedora declarou e garantiu, no âmbito da CCB, que as obras do Empreendimento foram, são e serão executadas considerando as normas específicas para os empreendimentos de mesma natureza do Empreendimento, conforme plantas, especificações, cronograma físico, cronograma financeiro, respectivas aprovações nos órgãos competentes e em seu respectivo memorial descritivo.

5.3.15. Os recursos acima mencionados referentes ao Empreendimento, se for o caso, poderão ser transferidos pela Devedora para as suas respectivas controladas, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista acima, por meio de, conforme aplicável: (i) aumento de capital em sociedades controladas pela Devedora; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; (iii) integralização de valores mobiliários de emissão das controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de autoridade competente, se houver.

CLÁUSULA SEXTA

RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Conforme estabelecido na cláusula 2.4 da CCB, a Devedora poderá efetuar o pagamento antecipado, parcial ou total, da CCB, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, sendo devidos, em caso de pagamento com recursos próprios da Devedora, o Prêmio de Antecipação, conforme previsto na CCB. Caso a Devedora realize a amortização parcial da CCB, a Emissora ficará obrigada a realizar a amortização extraordinária dos CRI proporcionalmente aos valores recebidos pela Devedora (“Amortização Extraordinária dos CRI”). Caso a Devedora realize a amortização total da CCB, a Emissora ficará obrigada a realizar o resgate da totalidade dos CRI com os valores recebidos pela

Devedora (“Resgate Antecipado dos CRI”)

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

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

Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada (2.0%)

NDC = número de dias corridos da primeira integralização dos CRI

PT = prazo total da operação em dias corridos

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

6.1.2. Na hipótese de liquidação antecipada de uma ou mais parcelas da CCB, 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.

6.1.3. A Amortização Extraordinária dos CRI será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário dos CRI e alcançará, indistintamente, todos os CRI, 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 prevista na cláusula 10.9.1 abaixo.

6.1.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora de forma antecipada, nas hipóteses estabelecidas nesta cláusula 6, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI, no próximo vencimento conforme o previsto no Anexo II a este Termo de Securitização.

6.1.5. Em caso de Amortização Extraordinária dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI, a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data da respectiva Amortização Extraordinária dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA

DAS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Obrigações da Emissora

7.1.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI:

- (a) em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados por auditor independente registrado na CVM;
 - (b) em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas por auditor independente registrado na CVM;
 - (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias das atas de assembleias especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
 - (e) cópia de todas as informações, periódicas e eventuais, exigidas pelos normativos da CVM, bem como de relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser enviados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo envio à CVM;
 - (f) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17;
 - (g) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia após o término de cada mês, relatório mensal, nos moldes previstos no Suplemento E da Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI; e
 - (h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios

e independentes de suas demonstrações financeiras;

- (iii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (iv) informar todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido fato relevante, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) informar, o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (vii) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta;
- (viii) informar o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (xi) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xiii) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xiv) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xvii) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xviii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xix) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contados da data da sua ciência em relação à ocorrência do referido evento; e
- (xx) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de

Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

7.1.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, a Emissora se obriga a elaborar:

- (i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário dos CRI;
- (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização; e
- (v) relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021.

7.1.3. Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.2. Declarações da Emissora

7.2.1. A Emissora declara, na presente data, que:

- (i) é uma sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os

requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na CCB;
- (vii) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários 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 de Securitização;
- (viii) os Créditos Imobiliários destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (x) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (xi) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa

ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

- (xiii)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (xiv)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xv)** possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xvi)** todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xvii)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xviii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xix)** cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei nº 12.529, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as

diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;

- (xx)** **(a)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(b)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e **(c)** não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xxi)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta;
- (xxii)** recebeu opinião legal sobre os CRI e a Operação de Securitização, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a Operação de Securitização, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;
- (xxiii)** assegurará a existência e a validade das Garantias, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxiv)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores;
- (xxv)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxvi)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxvii)** está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à

proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.

7.2.1.1. A Emissora se compromete a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA

DAS GARANTIAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

8.1. Garantias de Pagamento dos Créditos Imobiliários

8.1.1. Sem prejuízo da instituição do Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, em garantia das obrigações decorrentes da CCB e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários serão constituídos: **(a)** o Aval; **(b)** a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(c)** a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(d)** Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(e)** o Fundo de Despesas, conforme estabelecido na CCB; e **(h)** o Fundo de Juros, conforme estabelecido na CCB.

8.1.2. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que os direitos e garantias decorrentes das Garantias e das demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia das obrigações decorrentes da CCB e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados, pela Emissora, com os Titulares dos CRI para pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

8.1.3. As Partes reconhecem, ainda, que os Titulares dos CRI são credores e beneficiários, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários na proporção do saldo devedor dos CRI que cada um deles é titular ("Parte Ideal").

8.2. Excussão das Garantias

8.2.1. Na hipótese dos CRI serem objeto de Amortização Extraordinária (em razão da amortização extraordinária da CCB) ou liquidação antecipada (em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB), os Titulares dos CRI compartilharão, de acordo com a Parte Ideal de que cada Titular de CRI seja titular, quaisquer:

- (i)** valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares dos CRI, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;

- (ii) valores recebidos da Emissora, da Devedora ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Emissora ou pela Devedora, quando qualquer um dos demais Titulares dos CRI deixar de receber sua Parte Ideal;
- (iii) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas para o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI; ou
- (iv) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI, das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas auferidos pelos Titulares dos CRI e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

8.2.2. Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, a Emissora será responsável por: (a) calcular o valor a que tem direito cada Titular dos CRI, na proporção de sua Parte Ideal; (b) notificar o Agente Fiduciário dos CRI a respeito do recebimento, pelos Titulares dos CRI, de tais recursos e o respectivo valor a que cada Titular dos CRI tem direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item “a” acima; e (c) realizar o repasse dos valores aos Titulares dos CRI.

8.2.3. Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que a Emissora venha a receber da Devedora e/ou de terceiros, em virtude de remição, excussão ou execução das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverá ser partilhado com os Titulares dos CRI na forma determinada na cláusula 8.2.1 acima e observado o disposto na CCB.

8.2.4. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas no âmbito da Emissão da CCB. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização e na Lei nº 14.430.

CLÁUSULA NONA

DOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS DOS RECURSOS DA CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DOS FUNDOS DE RECURSOS

9.1. Investimentos Permitidos dos Recursos da Conta do Patrimônio Separado e dos Fundos de Recursos

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

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

9.1.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

CLÁUSULA DÉCIMA

DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Instituição do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado

10.1.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e em linha com a cláusula 4.1.12 acima, a Emissora institui, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; e (iii) as Garantias.

10.2. Isenção de Ação ou Execução do Patrimônio Separado

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

10.2.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 10.2.1 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.2.3. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, conforme em vigor.

10.3. Liquidação do Patrimônio Separado

10.3.1. As Partes reconhecem, desde já, que o Patrimônio Separado **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(c)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

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

10.3.4. Na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações

tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.3.5. Ressalvados os casos previstos na legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.4. Responsabilidade da Emissora sobre o Patrimônio Separado

10.4.1. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade deste.

10.5. Administração do Patrimônio Separado

10.5.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Juros Remuneratórios e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração dos valores depositados na Conta do Patrimônio Separado a título de pagamento da CCB não integrarão o Patrimônio Separado.

10.6. Taxa de Administração do Patrimônio Separado

10.6.1. Em virtude da administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga mensalmente, sendo a primeira parcela devida no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até a integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI (“Taxa de Administração”), sendo que o valor da Taxa de Administração já se encontra acrescida dos seguintes impostos: **(a)** o ISS; **(b)** a CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; **(e)** IRRF.

10.6.2. A Taxa de Administração será atualizada anualmente, a partir da data do pagamento da primeira parcela, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.6.3. Em adição ao mencionado nas cláusulas 10.6.1 e 10.6.2 acima, a Taxa de Administração será acrescida, ainda, de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.6.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida de forma *pro rata* ao período de atuação da Emissora.

10.6.4.1. Caso não haja recursos no Fundo de Despesas e/ou na Conta do Patrimônio Separado e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração devida à Emissora e a Devedora não realizem os pagamentos tempestivamente, os Titulares dos CRI arcarão com as referidas despesas devidas da Taxa de Administração, ressalvado o direito de regresso dos Titulares dos CRI em face da Devedora.

10.7. Reestruturação

10.7.1. Na hipótese de ocorrer, ao longo do prazo de duração dos CRI, qualquer reestruturação da Oferta que demande a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) dedicados a tais atividades, incluindo, mas não se limitando, (a) a execução das Garantias, (b) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com o Agente Fiduciário dos CRI, os investidores ou demais partes da Emissão da CCB, inclusive respectivas assembleias; (c) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo certo que tal valor será corrigido a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. Para a realização das seguintes atividades: (i) reestruturação da Oferta dos CRI; (ii) realização de assembleias especiais dos titulares dos CRI; (iii) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; (v) elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra; (vi) verificação de índice de garantia; (vii) realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, será devida à Cessionária uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.200 (mil e duzentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Cessionária dedicados a tais atividades. Também deverão ser arcados da forma prevista na CCB todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração

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

10.7.1.1. O pagamento da remuneração prevista na cláusula 10.7.1 acima ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, sendo certo que a contratação de quaisquer terceiros no âmbito da referida reestruturação dependerá da prévia aprovação da Devedora.

10.8. Hipótese de Responsabilização da Emissora

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

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

10.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos

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

- (i) liberação, para a Devedora, do valor correspondente a 9% (nove por cento) do valor total que tenha sido efetivamente depositado na Conta Vinculada, exclusivamente do pagamento dos Créditos Imobiliários, para (i) quitação dos valores devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação - RET; e (ii) pagamento da comissão de novas vendas. Em caso de ocorrência da transição do Regime Especial de Tributação - RET dentro do prazo de vigência da Operação, deverá ser adotado o novo percentual definido de tributação;
- (ii) liberação, para a Devedora, do valor correspondente a 4% (quatro por cento) do valor total que tenha sido efetivamente depositado na Conta Vinculada, em cada mês, em função exclusivamente do pagamento dos Créditos Imobiliários, para quitação dos valores devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação - RET;

- (iii) pagamento das despesas do Patrimônio Separado;
- (iv) após a retenção supramencionada o saldo remanescente deverá ser destinado ao pagamento da parcela de remuneração do CRI (“PMT”);
- (v) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- (vi) desde que comprovado, pela Devedora, o atingimento da meta de venda, mensal, de no mínimo 8 (oito) lotes do Empreendimento, a ser comprovado através do envio dos respectivos contratos de compra e venda devidamente assinados por todas as partes e do quadro de vendas atualizado, a liberação de (i) 10% (dez por cento) do saldo, caso haja, para **MUNIZ COELHO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 60.114.797/0001-80, com sede na Avenida Gonçalves Maia, nº 514, Loteamento Dom Moura, Quadra A, Lote 01, Sala 02, bairro de Heliópolis, CEP 55.295-490, Garanhuns/PE (“Terrenista”); e (ii) 15% (quinze por cento) do saldo, caso haja, para a Devedora; observando-se que as referidas liberações serão feitas diretamente em conta de titularidade da Devedora e, posteriormente, conforme o caso, o valor a que se refere o item (i) deverá ser repassado por ela ao Terrenista, nos termos da cláusula 3.1.4 do Contrato de Cessão;
- (vii) composição do Fundo de Juros, no valor mínimo de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) e até o limite máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e
- (viii) amortização extraordinária do saldo devedor das CRI e/ou reaplicação dos recursos nas obras do Empreendimento, a critério da Securitizadora.

10.9.2. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas neste Termo de Securitização.

10.10. Exercício Social do Patrimônio Separado

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

11.1. Nomeação do Agente Fiduciário dos CRI

11.1.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI como representante dos interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2. Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI

11.2.1. O Agente Fiduciário dos CRI exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(a)** a data da integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI; ou **(b)** a sua efetiva substituição, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.2.2. Sem prejuízo dos deveres relacionados à atividade de agente fiduciário, previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário dos CRI, neste ato, obriga-se a:

- (i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (v)** conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões,

falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam custodiados pela Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (xiii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (xiv) comparecer as Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento, pela Devedora, das cláusulas constantes da CCB, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais

destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;

- (xix) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxi) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e
- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17.

11.2.3. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na cláusula 11.5 abaixo.

11.3. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI

11.3.1. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com

suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tão logo sejam registrados os Contratos das Garantias, a CCB, o Contrato de Cessão e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão sejam registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, as Garantias poderão ser suficientes, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (x) não presta serviços de agente fiduciário em emissões da Emissora;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento

equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI

11.4.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação em vigor: parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela acima será devido a título de estruturação e deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.4.2. Adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos.

11.4.3. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.4.4. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, aditamento dos documentos da operação, ou quaisquer assembleias, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de

cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

11.4.5. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

11.4.6. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora.

11.4.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.4.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

11.5. Despesas do Agente Fiduciário dos CRI

11.5.1. A Devedora deverá antecipar ao Agente Fiduciário dos CRI o valor de todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente

Fiduciário dos CRI: **(a)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(f)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(g)** revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021; **(h)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou pela Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(i)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(j)** custos e despesas relacionadas à B3.

11.5.2. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas a que se refere a cláusula 11.5.1 acima ao Agente Fiduciário dos CRI, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.5.3. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

11.6. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI

11.6.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer

desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.6.2. A Assembleia Especial a que se refere a cláusula 11.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência do termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetua-la.

11.6.3. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial convocada especialmente para este fim, nos termos deste Termo de Securitização.

11.6.4. Fica, desde já, estabelecido entre as Partes que **(a)** a substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização; e **(b)** o agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.6.5. O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI, conforme deliberações tomadas Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, de modo que o Agente Fiduciário dos CRI se isenta, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

11.6.6. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (.pdf) 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.

11.6.7. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.6.8. Nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na CCB ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

- (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (iii) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.6.9. O Agente Fiduciário dos CRI somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Especial, e esta assim o autorizar por deliberação da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação.

11.6.10. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

12.1.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos listados abaixo poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar em até 15 (quinze) dias, a contar data em que tomar conhecimento de tais eventos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre a substituição da companhia securitizadora ou forma de

administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, devendo o Agente Fiduciário dos CRI assumir, imediatamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado;
- (ii) 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;
- (iii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (v) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (vi) comprovado desvio de finalidade de qualquer recurso do Patrimônio Separado, sendo certo que nesta hipótese não haverá destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado;
- (vii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora;
- (viii) descumprimento pela Emissora das Normas Anticorrupção e/ou das Normas Antilavagem de Dinheiro, sendo certo que nesta hipótese não haverá destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado; ou
- (ix) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Emissora, sendo certo que nesta hipótese não haverá destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

12.1.2. A Emissora se obriga a informar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil

contado da data da ciência da Emissora em relação à ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação descritos na cláusula 12.1.1 acima.

12.1.3. As Partes, desde já, acordam que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a cláusula 12.1.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

12.2. Assembleia Especial de Titulares dos CRI acerca da Liquidação do Patrimônio Separado

12.2.1. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias da data da segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocações sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia Especial instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora, nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior aos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.2.2. A respectiva Assembleia Especial deverá deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.2.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCB e da Conta Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos respectivos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários, as Garantias e eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integrem o Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários,

das Garantias e eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integrem o Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Garantias e eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

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

12.2.5. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

12.2.6. Direito ao recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

13.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.1.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos desta cláusula 13.

13.1.2. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na

Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.2. Convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.2.1. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco) por cento dos CRI em Circulação.

13.2.2. A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma prevista neste Termo de Securitização, sendo que, observado o disposto na cláusula 13.2.1 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

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

13.2.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

13.2.5. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*).

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

13.2.7. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 13.2.8 abaixo.

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

13.2.9. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 13.2, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 124, § 4º da Lei das Sociedades por Ações e do § único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.3. Realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.3.1. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da cláusula 13.2.8 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.3.2. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI e/ou à Devedora.

13.4. Instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com

a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI, que deverá observar o previsto na cláusula 10.3.3 acima.

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

13.5. Local e Forma de Realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.5.1. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, sendo que os Titulares dos CRI deverão manifestar o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

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

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

13.5.4. A presidência da Assembleia Especial caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** à representante da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário dos CRI; ou **(c)** ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

13.5.5. A Instituição Custodiante, o Escriturador e/ou o auditor do patrimônio separado, poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; **(ii)** caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e **(iii)** em comum acordo com a Emissora.

13.5.6. É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais

como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

13.6. Deliberações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.6.1. Quórum Geral de Deliberação. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e/ou na legislação aplicável (Lei nº 9.514, Resolução CVM 60 e, no que couber, Resolução CVM 81), quaisquer matérias deverão ser aprovadas, em primeira convocação, da maioria dos Titulares dos CRI, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI, salvo se (i) a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização ou no Contrato de Cessão.

13.6.2. Quórum Qualificado. Dependerão de deliberação em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem:

- (i) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, as seguintes matérias: (a) modificação das condições dos CRI, assim entendida: (1) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; (2) alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; (3) alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI; ou (4) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (4.1) Valor Nominal Unitário dos CRI, (4.2) amortização, (4.3) Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios, (4.4) Data de Vencimento dos CRI, ou (4.5) Encargos Moratórios; (b) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item (ii) abaixo; e (c) a liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no item (iii) abaixo;
- (ii) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, que deverão deliberar pela declaração de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, de acordo com as condições previstas na CCB; e
- (iii) no mínimo, a maioria dos presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em primeira ou segunda convocação, na hipótese de deliberação relacionada à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI.

13.6.3. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização,

serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares dos CRI ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.6.4. Nos termos do §5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no edital de convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, DO FUNDO DE DESPESAS E DO FUNDO DE JUROS

14.1. Das despesas do Patrimônio Separado

14.1.1. Todas e quaisquer Despesas, conforme descritas neste Termo de Securitização, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da CCB e deste Termo de Securitização:

(i) todos os emolumentos, taxas e comissões de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCB, ao Contrato de Cessão e aos CRI;

(ii) remuneração, pela emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no montante equivalente a R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iii) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação

dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento (“Custo de Administração”);

(iv) pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI (i) a título de implantação, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização; (ii) a título de remuneração, parcelas anuais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por série, devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total das Notas Comerciais. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(v) remuneração devida à Instituição Custodiante pela: **(i)** custódia das CCI, no valor anual de R\$ 3.000,00 (três mil reais) a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI, sendo certo que todas as despesas ora devidas à Instituição Custodiante das CCI serão acrescidas dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e **(ii)** pelo registro das CCI, no valor, em única parcela, de R\$ 2.000,00 (dois mil reais);

(vi) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme prevista na cláusula 11.4.1 acima;

(vii) remuneração, pelos serviços de auditoria independente do Patrimônio Separado, devida aos auditores independentes do Patrimônio Separado, no valor anual inicial de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, devendo a primeira parcela ser paga, de forma antecipada à realização da auditoria, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(viii) remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, no valor inicial de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), por ano. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, até a integral liquidação dos CRI mediante utilização dos recursos do Patrimônio Separado. A referida despesa será acrescida de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ix) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF;

(x) todas as despesas diretas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 1.000,00 (mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Emissora nesse sentido;

(xi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário dos CRI, que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, incluindo custos relacionados à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 1.000,00 (mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;

(xii) despesas razoáveis e comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 1.000,00 (mil reais), que não poderão ser negadas sem justificativa, incluindo: (a) a remuneração dos prestadores de serviços, (b) as despesas com sistema de processamento de dados, (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de

atos em cartórios e emolumentos em geral, (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(xiii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, conforme previsto na CCB, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização;

(xiv) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, e desde que tenham sido previamente aprovadas, que não poderão ser negadas sem justificativa, por meio de apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(xv) as perdas e danos diretos comprovados, obrigações ou despesas diretas comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, no âmbito da Operação de Securitização, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e

(xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

14.1.2. As despesas extraordinárias da Emissão serão pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da cláusula 14.2 e seguintes abaixo, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas. Caso quaisquer custos extraordinários não sejam suportados pela Devedora, nos termos acima, e venham a incidir sobre a Emissora, ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou a realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente

Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora, conforme proposta a ser apresentada, desde que tal despesa seja comprovada e, sempre que possível, previamente aprovada pela Devedora.

14.1.3. O pagamento das Despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da Despesa.

14.1.4. Na hipótese da Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

14.1.5. Os custos dos prestadores de serviços da Emissão continuarão sendo devidos, mesmo após o vencimento dos CRI, caso os prestadores de serviço ainda estejam atuando nas funções para os quais foram contratados e/ou em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de sua atuação.

14.1.6. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de amortização dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais extraordinárias de Titulares dos CRI, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional nos termos da cláusula 10.7.1 acima.

14.1.7. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

14.1.8. Todas as despesas e obrigações dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas à Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

14.1.9. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas Despesas.

14.1.10. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 14.1.1 acima, tais despesas serão previamente aprovadas e suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.1.11. Observado o disposto nas cláusulas 14.1.1 e 14.1.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

14.1.12. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Especial e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.1.13. Em razão do disposto no inciso (ii) da cláusula 14.1.11 acima, as despesas a serem previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos de qualquer uma da CCB; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer uma da CCB; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI.

14.2. Fundo de Despesas

14.2.1. A Emissora reterá na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das Despesas recorrentes, bem como das eventuais despesas extraordinárias verificadas (“Fundo de

Despesas”) em montante equivalente a R\$ 350.000,00 (trezentos cinquenta mil reais) (“Valor do Fundo de Despesas”).

14.2.2. Caso a Devedora não arque diretamente com os valores devidos, as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora.

14.2.3. Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos disponíveis na conta vinculada ou na ausência destes com recursos próprios, em até 3 (três) Dias Úteis após o envio de notificação da Emissora neste sentido, sendo certo que os valores de recomposição serão descontados da eventual liberação de recursos à Devedora, observado o disposto da Cessão Fiduciária em caso de insuficiências de recebíveis e recursos próprios, além do mais, a Devedora será responsável pela recomposição do Fundo de Despesas na proporção do saldo devedor da CCB emitida por cada uma delas em relação ao saldo devedor total dos CRI, apurados na data do respectivo desenquadramento (“Recomposição do Fundo de Despesas”). O status do Fundo de Despesas deverá ser apurado mensalmente pela Emissora, no último dia de cada mês.

14.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado e do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas recorrentes, as Despesas recorrentes deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, podendo, ainda, os Titulares do CRI, reunidos em Assembleia Especial, deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas recorrentes que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

14.2.5. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na cláusula 14.2.4 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo “*CRI em Circulação*”, para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

14.2.6. A Emissora reterá na Conta Vinculada, por conta e ordem da Devedora, com os recursos decorrentes dos Recebíveis, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 10.9.1 acima, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento de eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração, da amortização, das Despesas e/ou de quaisquer outros valores devidos pela Devedora (“Fundo de Juros”) no montante correspondente a, no mínimo R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) e, no máximo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Juros” e “Valor Máximo do Fundo de Juros”, respectivamente).

14.2.7. Os recursos da Conta do Patrimônio Separado, inclusive, mas não se limitando ao Fundo

de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que serão aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.2.8. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta do Patrimônio Separado e, à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

14.2.9. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Tratamento Tributário aplicável aos Titulares dos CRI

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

15.1.2. *Pessoas físicas residentes no Brasil:* A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

15.1.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, § único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

15.1.3. *Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil:* O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- (a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:
- (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
 - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
 - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
 - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- (c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, caso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do § 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).
- (d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

15.1.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, *seguradoras*,

entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

15.1.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

15.1.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

15.1.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

DA PUBLICIDADE

16.1. Formalidades de Publicação

16.1.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DOS FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco

17.1.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura da Emissão dos CRI.

17.2. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

17.2.1. Política Econômica do Governo Federal. A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

17.2.2. Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Emissora.

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

17.2.4. Efeitos da elevação da taxa de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

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

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

17.3. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

17.3.1. 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. As reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um Efeito Adverso Relevante no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, também interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

17.4. Riscos Relativos à Emissora

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

17.4.2. Risco relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora depende de condições específicas do mercado.

No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

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

17.4.4. Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do pagamento dos Créditos Imobiliários. Para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

17.4.5. Riscos relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

17.4.6. Riscos relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35,

de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

17.4.8. Crescimento da Emissora e de seu capital social. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI da presente Emissão.

17.4.9. Riscos relativos aos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Investidores decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado da Operação, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores Profissionais, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado por esta. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros e, em nenhuma hipótese, serão de responsabilidade da Emissora.

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

17.5. Riscos da Operação

17.5.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão

17.5.2. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

17.5.3. Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

17.5.4. Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas na CCB, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre a CCB.

17.5.5. Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais serão aprovadas pelos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

17.5.6. Baixa liquidez no mercado secundário. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

17.5.7. Restrição à negociação. A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais. Deste modo, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário junto a Investidores Profissionais, a qualquer momento. Na presente data, a Emissão não cumpre os requisitos regulamentares (em especial, a realização da auditoria das demonstrações financeiras da Devedora), de modo que os CRI não poderão ser negociados e/ou revendidos junto a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30, sendo certo que, caso haja o cumprimento de todos os requisitos regulamentares, os CRI poderão ser negociados junto a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160. Ainda, na presente data, a Emissão não cumpre com os requisitos previstos no artigo 33, §10, e artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE e não teve dispensa de tais requisitos pela SSE, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta, os CRI ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

17.5.8. Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

17.5.9. Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que: “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu § único, ela prevê que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto

de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, a CCB e os recursos dela decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que a CCB não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

17.5.10. Riscos relacionados à insuficiência das Garantias. Não há como assegurar que, na eventualidade de excussão das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

17.5.11. Risco relacionado à Cessão Fiduciária. O Contrato de Cessão Fiduciária tem por objeto direitos creditórios que decorrerão da futura exploração comercial do Empreendimento, ou seja, não há, na presente data, direitos creditórios constituídos, não havendo garantia de que serão constituídos dentro do prazo de vigência da operação. Nesta hipótese, a garantia poderá ser insuficiente para fazer frente às Obrigações Garantidas e os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

17.5.12. O Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI. Em caso de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos no Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI e, em qualquer circunstância, levarão o Investidor a ter seu horizonte original de investimento reduzido, de modo que poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada nos CRI.

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

17.5.14. Risco de Integralização dos CRI com ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelos Titulares dos CRI com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão destinados, pela Emissora,

na Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI 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 Titulares dos CRI.

17.5.15.*Demais riscos.* Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

17.5.16.*Guarda dos Documentos da Operação.* Conforme previsto na CCB, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, os Documentos da Operação ficarão sob a guarda da Devedora e da Instituição Custodiante, conforme aplicável. Caso seja necessário executar a CCB, será necessária a solicitação à Devedora e a apresentação da CCB, o que poderá acarretar demora, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares dos CRI.

17.5.17.*Risco relativo à guarda de documentos relacionados aos Créditos Imobiliários pela Devedora.* Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados às Garantias ficarão sob a guarda da Devedora, de forma que, caso seja necessária a excussão e/ou cobrança dos respectivos Créditos Imobiliários, a Devedora poderá se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI.

17.5.18.*Risco da não comprovação da Destinação de Recursos.* Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários devido a destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obriga a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da Emissão até a Data de Vencimento. Caso a não haja a efetiva comprovação da destinação de recursos até a Data de Vencimento, poderá ser interpretado a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os interesses dos Titulares dos CRI.

17.5.19.*Risco de Performance do Empreendimento.* O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários, o que poderá impactar adversamente o pagamento dos CRI.

17.5.20.*Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.* As Garantias, conforme estipulado nos respectivos Contratos das Garantias, não se encontram devidamente constituídas

e exequíveis, na medida em que referidos instrumentos não foram registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartórios de registro de imóveis, conforme o caso, o que implica que, caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias durante o período em que não houver os devidos registros nos cartórios competentes, esse gravame privilegiará seus respectivos credores em relação aos Titulares de CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

17.5.21. Riscos Relativos à Devedora. Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de a Devedora deixar de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta na CCB. Uma vez que a Emissão dos CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se no recebimento dos Créditos Imobiliários e das Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se a Devedora não tiver patrimônio suficiente para honrar suas obrigações, poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio da Devedora, quando for chamada para honrar suas obrigações, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte da Devedora, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte da Devedora e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora. Saliente-se que a Devedora, nos termos da legislação aplicável, não publica suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento desta.

17.6. Riscos Relativos à Devedora

Abaixo consta uma lista não exaustiva dos riscos relacionadas à Devedora. Recomenda-se que cada Investidor, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo, bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão.

17.6.1. A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar as suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar o pagamento da CCB.

A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do

previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

17.6.2. *Efeitos da alteração no regime fiscal.* O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados.

17.7. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada

17.7.1. A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas e ao Imóvel, não abrangendo análise: (1) dos sócios das referidas empresas que não tenham prestado Aval; (2) dos antecessores do Imóvel; (3) do balanço patrimonial da Devedora; e/ou (4) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão da CCB. Acrescenta-se que os documentos da Devedora, dos Avalistas e do Imóvel se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI, além do fato de que nem todos os documentos necessários para a completa análise foram apresentados. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI. A carência da apresentação de determinados documentos, bem como a apresentação de documentos considerando data-base anterior, poderão: (a) não revelar potenciais contingências ou mesmo o impacto das contingências existentes sobre a Devedora, os Avalistas, o Imóvel e as Garantias; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel e à constituição das Garantias. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA DAS COMUNICAÇÕES

18.1. Endereço de Comunicação

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

(b) *para a Emissora:*

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 04.794-000 | São Paulo - SP

At.: Alexandre Domingos Ferreira / Amanda Oliveira de Melo

Tel.: (11) 2367-8793

E-mail: juridico@bsicapital.com.br

(c) *para o Agente Fiduciário dos CRI:*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo - SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

18.1.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

18.1.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema

18.1.4. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Renúncia

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

19.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

19.2.1. Este Termo de Securitização e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

19.3. Cômputo dos Prazos

19.3.1. Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Securitização, os prazos e períodos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluída a data do evento que causou o início do respectivo prazo ou período e incluindo-se o último dia do prazo ou período em questão.

19.3.1.1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

19.3.1.2. Todos os prazos e períodos estabelecidos neste Termo de Securitização que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.

19.4. Irrevogabilidade e Sucessores

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

19.5. Despesas

19.5.1. A Devedora arcará com todos os custos de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Securitização, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora.

19.6. Alterações

19.6.1. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (iii) da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “ii”, “iii” e “iv” acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

19.7. Lei Geral de Proteção de Dados

19.7.1. As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados o presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

19.7.2. As Partes e seus representantes legais e/ou procuradores constituídos consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o

compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19.8. Assinaturas Eletrônicas

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

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

20.1. Lei Aplicável

20.1.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Foro

20.2.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo para a hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário.

Data e local de assinatura do Termo de Securitização Original: São Paulo - SP, 08 de maio de 2026.

Data e local de assinatura do 1º Aditamento ao Termo de Securitização: São Paulo - SP, 13 de maio de 2026

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, celebrado entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Características dos Créditos Imobiliários

CCI 1

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 08 de maio de 2026.
--------------------------	-------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	----	-------------	----------

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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, bairro Auxiliadora					
CEP	90.450-085	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.					
CNPJ: 60.345.993/0001-65					
ENDEREÇO: Rua Padre Carapuceiro, 752, Sala 1307 (Centro Empresarial Torre Vicente do Rego Monteiro), Boa Viagem					
CEP	51.020-280	CIDADE	Recife	UF	PE

4. TÍTULO

A “Cédula de Crédito Bancário nº 10014417-9, Referente a Crédito Imobiliário”, no valor de principal de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), emitida em favor da **OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, bairro Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“**CCB**”), a qual foi endossada à Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 5.000.00,00 (cinco milhões de reais)

6. IMÓVEL LASTRO

Imóvel: O imóvel rural denominado Fazenda Bela Vista - Gleba Remanescente, situado na Zona Rural do Município de Garanhuns, Estado de Pernambuco, CEP 55.294-440, objeto da matrícula nº 36.287 do cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis da Comarca de Garanhuns/PE (“Imóvel”), contando com 383 (trezentos e oitenta e três) lotes, e área total do terreno de 243.696 m², de propriedade da Emitente (“Empreendimento”).

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data de Emissão:	08 de maio de 2026.
Prazo Total:	1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 5.000.00,00 (cinco milhões de reais).
Atualização Monetária:	O Valor Principal, ou o seu saldo, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“ B3 ”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao

	ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB, de acordo com a fórmula constante da cláusula 2.3 da CCB.
Data de Vencimento Final:	08 de maio de 2031 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
Encargos Moratórios:	Observados os prazos de cura previstos na CCB, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente, conforme cronograma constante do Anexo II da CCB (cada uma, uma “ <u>Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”), até a Data de Vencimento da CCB, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como da liquidação antecipada da CCB em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada da CCB em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total da CCB ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB.
Local de Pagamento:	Na forma descrita na CCB.

Garantias:	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (a) o Aval; (b) a Alienação Fiduciária de Quotas; (c) a Alienação de Imóvel; (d) a Cessão Fiduciária; (e) o Fundo de Despesas; e (f) o Fundo de Juros, conforme previstas e definidas no Termo de Securitização. Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições.
------------	---

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

CCI 2

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 08 de novembro de 2026.
--------------------------	---

SÉRIE	2	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	----	-------------	----------

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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, bairro Auxiliadora					
CEP	90.450-085	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.					
CNPJ: 60.345.993/0001-65					
ENDEREÇO: Rua Padre Carapuceiro, 752, Sala 1307 (Centro Empresarial Torre Vicente do Rego Monteiro), Boa Viagem					
CEP	51.020-280	CIDADE	Recife	UF	PE

4. TÍTULO					
A “Cédula de Crédito Bancário nº 10014417-9, Referente a Crédito Imobiliário”, no valor de principal de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), emitida em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, bairro Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“CCB”), a qual foi endossada à Emissora, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)					

6. IMÓVEL LASTRO

Imóvel: O imóvel rural denominado Fazenda Bela Vista - Gleba Remanescente, situado na Zona Rural do Município de Garanhuns, Estado de Pernambuco, CEP 55.294-440, objeto da matrícula nº 36.287 do cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis da Comarca de Garanhuns/PE ("Imóvel"), contando com 383 (trezentos e oitenta e três) lotes, e área total do terreno de 243.696 m², de propriedade da Emitente ("Empreendimento").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data de Emissão:	08 de novembro de 2026.
Prazo Total:	1.642 (mil seiscentos e quarenta e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Atualização Monetária:	O Valor Principal, ou o seu saldo, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (" <u>B3</u> ") no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB, de acordo com a fórmula constante da cláusula 2.3 da CCB.
Data de Vencimento Final:	08 de maio de 2031 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
Encargos Moratórios:	Observados os prazos de cura previstos na CCB, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa

	moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“<u>Encargos Moratórios</u>”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente, conforme cronograma constante do Anexo II da CCB (cada uma, uma “<u>Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”), até a Data de Vencimento da CCB, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como da liquidação antecipada da CCB em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada da CCB em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total da CCB ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB.
Local de Pagamento:	Na forma descrita na CCB.
Garantias:	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (a) o Aval; (b) a Alienação Fiduciária de Quotas; (c) a Alienação de Imóvel; (d) a Cessão Fiduciária; (e) o Fundo de Despesas; e (f) o Fundo de Juros, conforme previstas e definidas no Termo de Securitização. Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 08 de maio de 2027.
---------------------------------	-------------------------------------

SÉRIE	3	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	---	---------------	----	--------------------	----------

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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, bairro Auxiliadora					
CEP	90.450-085	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.					
CNPJ: 60.345.993/0001-65					
ENDEREÇO: Rua Padre Carapuceiro, 752, Sala 1307 (Centro Empresarial Torre Vicente do Rego Monteiro), Boa Viagem					
CEP	51.020-280	CIDADE	Recife	UF	PE

4. TÍTULO					
A “Cédula de Crédito Bancário nº 10014417-9, Referente a Crédito Imobiliário”, no valor de principal de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), emitida em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, bairro Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“CCB”), a qual foi endossada à Emissora, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)					

6. IMÓVEL LASTRO

Imóvel: O imóvel rural denominado Fazenda Bela Vista - Gleba Remanescente, situado na Zona Rural do Município de Garanhuns, Estado de Pernambuco, CEP 55.294-440, objeto da matrícula nº 36.287 do cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis da Comarca de Garanhuns/PE ("Imóvel"), contando com 383 (trezentos e oitenta e três) lotes, e área total do terreno de 243.696 m², de propriedade da Emitente ("Empreendimento").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data de Emissão:	08 de maio de 2027.
Prazo Total:	1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Atualização Monetária:	O Valor Principal, ou o seu saldo, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (" <u>B3</u> ") no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB, de acordo com a fórmula constante da cláusula 2.3 da CCB.
Data de Vencimento Final:	08 de maio de 2031 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
Encargos Moratórios:	Observados os prazos de cura previstos na CCB, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa

	moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“<u>Encargos Moratórios</u>”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente, conforme cronograma constante do Anexo II da CCB (cada uma, uma “<u>Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”), até a Data de Vencimento da CCB, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como da liquidação antecipada da CCB em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada da CCB em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total da CCB ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB.
Local de Pagamento:	Na forma descrita na CCB.
Garantias:	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (a) o Aval; (b) a Alienação Fiduciária de Quotas; (c) a Alienação de Imóvel; (d) a Cessão Fiduciária; (e) o Fundo de Despesas; e (f) o Fundo de Juros, conforme previstas e definidas no Termo de Securitização. Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 08 de novembro de 2027.
--------------------------	---

SÉRIE	4	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	----	-------------	----------

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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, bairro Auxiliadora, CEP 90.450-085					
CEP	90.450-085	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.					
CNPJ: 60.345.993/0001-65					
ENDEREÇO: Rua Padre Carapuceiro, 752, Sala 1307 (Centro Empresarial Torre Vicente do Rego Monteiro), Boa Viagem					
CEP	51.020-280	CIDADE	Recife	UF	PE

4. TÍTULO					
A “Cédula de Crédito Bancário nº 10014417-9, Referente a Crédito Imobiliário”, no valor de principal de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), emitida em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, bairro Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“CCB”), a qual foi endossada à Emissora, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)					

6. IMÓVEL LASTRO

Imóvel: O imóvel rural denominado Fazenda Bela Vista - Gleba Remanescente, situado na Zona Rural do Município de Garanhuns, Estado de Pernambuco, CEP 55.294-440, objeto da matrícula nº 36.287 do cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis da Comarca de Garanhuns/PE ("Imóvel"), contando com 383 (trezentos e oitenta e três) lotes, e área total do terreno de 243.696 m², de propriedade da Emitente ("Empreendimento").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data de Emissão:	08 de novembro de 2027.
Prazo Total:	1.277 (mil, duzentos e setenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)
Atualização Monetária:	O Valor Principal, ou o seu saldo, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (" <u>B3</u> ") no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB, de acordo com a fórmula constante da cláusula 2.3 da CCB.
Data de Vencimento Final:	08 de maio de 2031 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
Encargos Moratórios:	Observados os prazos de cura previstos na CCB, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa

	moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“<u>Encargos Moratórios</u>”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente, conforme cronograma constante do Anexo II da CCB (cada uma, uma “<u>Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”), até a Data de Vencimento da CCB, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como da liquidação antecipada da CCB em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada da CCB em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total da CCB ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB.
Local de Pagamento:	Na forma descrita na CCB.
Garantias:	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (a) o Aval; (b) a Alienação Fiduciária de Quotas; (c) a Alienação de Imóvel; (d) a Cessão Fiduciária; (e) o Fundo de Despesas; e (f) o Fundo de Juros, conforme previstas e definidas no Termo de Securitização. Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI

1ª Série

DATA	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TAXA
08/06/2026	Sim	Não	0,0000%
08/07/2026	Sim	Não	0,0000%
08/08/2026	Sim	Não	0,0000%
08/09/2026	Sim	Não	0,0000%
08/10/2026	Sim	Não	0,0000%
08/11/2026	Sim	Não	0,0000%
08/12/2026	Sim	Não	0,0000%
08/01/2027	Sim	Não	0,0000%
08/02/2027	Sim	Não	0,0000%
08/03/2027	Sim	Não	0,0000%
08/04/2027	Sim	Não	0,0000%
08/05/2027	Sim	Não	0,0000%
08/06/2027	Sim	Não	0,0000%
08/07/2027	Sim	Não	0,0000%
08/08/2027	Sim	Não	0,0000%
08/09/2027	Sim	Não	0,0000%
08/10/2027	Sim	Não	0,0000%
08/11/2027	Sim	Não	0,0000%
08/12/2027	Sim	Não	0,0000%
08/01/2028	Sim	Não	0,0000%
08/02/2028	Sim	Não	0,0000%
08/03/2028	Sim	Não	0,0000%
08/04/2028	Sim	Não	0,0000%
08/05/2028	Sim	Não	0,0000%
08/06/2028	Sim	Não	0,0000%
08/07/2028	Sim	Não	0,0000%
08/08/2028	Sim	Não	0,0000%
08/09/2028	Sim	Não	0,0000%
08/10/2028	Sim	Não	0,0000%
08/11/2028	Sim	Não	0,0000%
08/12/2028	Sim	Não	0,0000%
08/01/2029	Sim	Não	0,0000%

08/02/2029	Sim	Não	0,0000%
08/03/2029	Sim	Não	0,0000%
08/04/2029	Sim	Não	0,0000%
08/05/2029	Sim	Não	0,0000%
08/06/2029	Sim	Não	0,0000%
08/07/2029	Sim	Não	0,0000%
08/08/2029	Sim	Não	0,0000%
08/09/2029	Sim	Não	0,0000%
08/10/2029	Sim	Não	0,0000%
08/11/2029	Sim	Não	0,0000%
08/12/2029	Sim	Não	0,0000%
08/01/2030	Sim	Não	0,0000%
08/02/2030	Sim	Não	0,0000%
08/03/2030	Sim	Não	0,0000%
08/04/2030	Sim	Não	0,0000%
08/05/2030	Sim	Não	0,0000%
08/06/2030	Sim	Não	0,0000%
08/07/2030	Sim	Não	0,0000%
08/08/2030	Sim	Não	0,0000%
08/09/2030	Sim	Não	0,0000%
08/10/2030	Sim	Não	0,0000%
08/11/2030	Sim	Não	0,0000%
08/12/2030	Sim	Não	0,0000%
08/01/2031	Sim	Não	0,0000%
08/02/2031	Sim	Não	0,0000%
08/03/2031	Sim	Não	0,0000%
08/04/2031	Sim	Não	0,0000%
08/05/2031	Sim	Sim	100,0000%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

2ª Série

DATA	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TAXA
08/12/2026	Sim	Não	0,0000%
08/01/2027	Sim	Não	0,0000%
08/02/2027	Sim	Não	0,0000%
08/03/2027	Sim	Não	0,0000%
08/04/2027	Sim	Não	0,0000%
08/05/2027	Sim	Não	0,0000%
08/06/2027	Sim	Não	0,0000%
08/07/2027	Sim	Não	0,0000%
08/08/2027	Sim	Não	0,0000%
08/09/2027	Sim	Não	0,0000%
08/10/2027	Sim	Não	0,0000%
08/11/2027	Sim	Não	0,0000%
08/12/2027	Sim	Não	0,0000%
08/01/2028	Sim	Não	0,0000%
08/02/2028	Sim	Não	0,0000%
08/03/2028	Sim	Não	0,0000%
08/04/2028	Sim	Não	0,0000%
08/05/2028	Sim	Não	0,0000%
08/06/2028	Sim	Não	0,0000%
08/07/2028	Sim	Não	0,0000%
08/08/2028	Sim	Não	0,0000%
08/09/2028	Sim	Não	0,0000%
08/10/2028	Sim	Não	0,0000%
08/11/2028	Sim	Não	0,0000%
08/12/2028	Sim	Não	0,0000%
08/01/2029	Sim	Não	0,0000%
08/02/2029	Sim	Não	0,0000%
08/03/2029	Sim	Não	0,0000%
08/04/2029	Sim	Não	0,0000%
08/05/2029	Sim	Não	0,0000%
08/06/2029	Sim	Não	0,0000%
08/07/2029	Sim	Não	0,0000%
08/08/2029	Sim	Não	0,0000%
08/09/2029	Sim	Não	0,0000%
08/10/2029	Sim	Não	0,0000%
08/11/2029	Sim	Não	0,0000%
08/12/2029	Sim	Não	0,0000%
08/01/2030	Sim	Não	0,0000%
08/02/2030	Sim	Não	0,0000%

08/03/2030	Sim	Não	0,0000%
08/04/2030	Sim	Não	0,0000%
08/05/2030	Sim	Sim	100,0000%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

3ª Série

DATA	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TAXA
08/06/2027	Sim	Não	0,0000%
08/07/2027	Sim	Não	0,0000%
08/08/2027	Sim	Não	0,0000%
08/09/2027	Sim	Não	0,0000%
08/10/2027	Sim	Não	0,0000%
08/11/2027	Sim	Não	0,0000%
08/12/2027	Sim	Não	0,0000%
08/01/2028	Sim	Não	0,0000%
08/02/2028	Sim	Não	0,0000%
08/03/2028	Sim	Não	0,0000%
08/04/2028	Sim	Não	0,0000%
08/05/2028	Sim	Não	0,0000%
08/06/2028	Sim	Não	0,0000%
08/07/2028	Sim	Não	0,0000%
08/08/2028	Sim	Não	0,0000%
08/09/2028	Sim	Não	0,0000%
08/10/2028	Sim	Não	0,0000%
08/11/2028	Sim	Não	0,0000%
08/12/2028	Sim	Não	0,0000%
08/01/2029	Sim	Não	0,0000%
08/02/2029	Sim	Não	0,0000%
08/03/2029	Sim	Não	0,0000%
08/04/2029	Sim	Não	0,0000%
08/05/2029	Sim	Não	0,0000%
08/06/2029	Sim	Não	0,0000%
08/07/2029	Sim	Não	0,0000%
08/08/2029	Sim	Não	0,0000%
08/09/2029	Sim	Não	0,0000%
08/10/2029	Sim	Não	0,0000%
08/11/2029	Sim	Não	0,0000%
08/12/2029	Sim	Não	0,0000%
08/01/2030	Sim	Não	0,0000%
08/02/2030	Sim	Não	0,0000%
08/03/2030	Sim	Não	0,0000%
08/04/2030	Sim	Não	0,0000%
08/05/2030	Sim	Não	0,0000%
08/06/2030	Sim	Não	0,0000%
08/07/2030	Sim	Não	0,0000%
08/08/2030	Sim	Não	0,0000%

08/09/2030	Sim	Não	0,0000%
08/10/2030	Sim	Não	0,0000%
08/11/2030	Sim	Não	0,0000%
08/12/2030	Sim	Não	0,0000%
08/01/2031	Sim	Não	0,0000%
08/02/2031	Sim	Não	0,0000%
08/03/2031	Sim	Não	0,0000%
08/04/2031	Sim	Não	0,0000%
08/05/2031	Sim	Sim	100,0000%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

4ª Série

DATA	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TAXA
08/12/2027	Sim	Não	0,0000%
08/01/2028	Sim	Não	0,0000%
08/02/2028	Sim	Não	0,0000%
08/03/2028	Sim	Não	0,0000%
08/04/2028	Sim	Não	0,0000%
08/05/2028	Sim	Não	0,0000%
08/06/2028	Sim	Não	0,0000%
08/07/2028	Sim	Não	0,0000%
08/08/2028	Sim	Não	0,0000%
08/09/2028	Sim	Não	0,0000%
08/10/2028	Sim	Não	0,0000%
08/11/2028	Sim	Não	0,0000%
08/12/2028	Sim	Não	0,0000%
08/01/2029	Sim	Não	0,0000%
08/02/2029	Sim	Não	0,0000%
08/03/2029	Sim	Não	0,0000%
08/04/2029	Sim	Não	0,0000%
08/05/2029	Sim	Não	0,0000%
08/06/2029	Sim	Não	0,0000%
08/07/2029	Sim	Não	0,0000%
08/08/2029	Sim	Não	0,0000%
08/09/2029	Sim	Não	0,0000%
08/10/2029	Sim	Não	0,0000%
08/11/2029	Sim	Não	0,0000%
08/12/2029	Sim	Não	0,0000%
08/01/2030	Sim	Não	0,0000%
08/02/2030	Sim	Não	0,0000%
08/03/2030	Sim	Não	0,0000%
08/04/2030	Sim	Não	0,0000%
08/05/2030	Sim	Não	0,0000%
08/06/2030	Sim	Não	0,0000%
08/07/2030	Sim	Não	0,0000%
08/08/2030	Sim	Não	0,0000%
08/09/2030	Sim	Não	0,0000%
08/10/2030	Sim	Não	0,0000%
08/11/2030	Sim	Não	0,0000%
08/12/2030	Sim	Não	0,0000%
08/01/2031	Sim	Não	0,0000%
08/02/2031	Sim	Não	0,0000%

08/03/2031	Sim	Não	0,0000%
08/04/2031	Sim	Não	0,0000%
08/05/2031	Sim	Sim	100,0000%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

ANEXO III do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Modelo de Declaração do Coordenador Líder

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o número 86, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 11.257.352/0001-43 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 24ª (vigésima quarta) emissão da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada (“Emissão”), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”), com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, 4º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP: 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”) atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta, a legalidade e a ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações referentes à Emissão prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI.

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

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta Declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta Declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida,

plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 08 de maio de 2026.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Modelo de Declaração da Emissora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o número 86, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 11.257.352/0001-43 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 24ª (vigésima quarta) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (a) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”), com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, 4º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP: 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”); e (b) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (i) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes da CCB (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (iv) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” a “iii”, acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão.

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

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta Declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta Declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

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

São Paulo - SP, 08 de maio de 2026.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., instituição financeira, com sede na Av. Plínio Brasil Milano, nº 567, Conjuntos nº 1001 a 1004, bairro Auxiliadora, CEP 90.450-085, cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foram emitidas as CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculadas como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 24ª emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro das CCI perante a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

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

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta Declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta Declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

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

São Paulo - SP, 08 de maio de 2026.

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

ANEXO VI do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**Modelo de Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM**

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Ana Eugênia de Jesus Souza
Nº Documento de Identidade: 015461802000- 3 SSP/MA
CPF: 009.635.843-24

da oferta pública dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 24ª
Número das Séries: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
Emissora: BSI Capital Securitizadora S.A.
Quantidade: 21.000 (vinte e um mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

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

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

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta Declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta Declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

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

São Paulo - SP, 08 de maio de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI
Ana Eugênia de Jesus Souza
CPF: 009.635.843-24
E-mail: eq@vortex.com.br

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos

1. DESTINAÇÃO DE RECURSOS:

Tabela 1: Empreendimentos

Imóvel (Matrícula e Cartório)	Proprietário (CNPJ)	Endereço	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se / TVO?	Está sob o regime de incorporação?
36.287	ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Imóvel rural denominado Fazenda Bela Vista - Gleba Remanescente, situado na Zona Rural do Município de Garanhuns, Estado de Pernambuco, CEP 55.294-440	Não	Não	Sim

Tabela 2: Forma de Destinação dos Recursos

Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
Obras de desenvolvimento	R\$ 18.416.999,60	100%

Tabela 3: Despesas a Incurrir (Gasto Futuro) - Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no Empreendimento

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
Imóvel Lastrado	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre	5º semestre	6º semestre	7º semestre	8º semestre	9º semestre	10º semestre
Alto Bellevue	R\$ 18.416.999,60	R\$ 2.360.047,18	R\$ 4.443.159,66	R\$ 6.149.360,69	R\$ 4.453.622,48	R\$ 1.010.809,59	R\$ 18.416.999,60	R\$ 2.360.047,18	R\$ 4.443.159,66	R\$ 6.149.360,69	R\$ 4.453.622,48

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da CCB em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) (A)	Gastos já realizados no Empreendimento até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento (R\$) (C = A - B)	Valores a serem destinados ao Empreendimento em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão no Empreendimento (*)

Alto Bellevue	Obras de desenvol vimen to	R\$ 18.940.068,86	R\$ 1.523.070,00	R\$ 17.416.998,86	R\$ 0,00	R\$ 17.416.998,8 6	R\$ 17.416.998,8 6	100%
------------------	-------------------------------------	-------------------	---------------------	-------------------	-------------	--------------------------	--------------------------	------

(*) Os percentuais acima indicados do Empreendimento foram calculados com base no valor total da emissão da CCB, qual seja R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais).

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª (vigésima quarta) Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alto Bellevue Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Despesas da Operação de Securitização

Custos de Integralização CRI			
Serviços	Tipo	Valor	Impostos
FEE Securitizadora	5,00%	R\$ 1.050.000,00	R\$ 288.090,99
Distribuição	1,80%	R\$ 378.000,00	R\$ 145.712,76
Taxa de registro de base de dados do CRI Anbima	0,0042%	R\$ 882,00	R\$ 0,00
Taxa de registro da oferta CVM	0,0290%	R\$ 9.919,00	R\$ 0,00
Assessor Legal	Único	R\$ 120.000,00	R\$ 20.400,14
Emissão da CCB	0,15%	R\$ 31.500,00	R\$ 3.512,25
Coordenador Lider	Único	R\$ 35.000,00	R\$ 3.902,50
Taxa de colocação Primária *	Único	R\$ 7.243,07	
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	R\$ 1.672,50
Agente Fiduciário - Implantação	Único	R\$ 15.000,00	R\$ 1.672,50
Custodia CCI	Anual	R\$ 3.000,00	R\$ 334,50
Registro CCI	Único	R\$ 2.000,00	R\$ 223,00
Escriturador	Anual	R\$ 3.000,00	R\$ 334,50

* Cobrado sobre cada Integralização

Custo Total	R\$ 1.670.544,07	R\$ 462.891,50
--------------------	-------------------------	-----------------------

Custos recorrentes CRI

Contratados	Tipo	Valor	Total	Impostos
Auditoria	Anual	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00	R\$ 892,00
Contabilidade	Anual	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 446,00
Custodia da CCI - B3	Mensal	R\$ 367,50	R\$ 4.410,00	R\$ 0,00
Service * Após 100 contratos / R\$ 22,00 por contrato	Mensal	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 6.690,00
Gestão do Patrimônio Separado	Mensal	R\$ 12.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 16.056,00
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 1.672,50
Custodia da CCI	Anual	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 334,50
Escriturador	Anual	R\$ 3.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 4.632,00
Engenharia	Mensal	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 5.352,00
Akrual	Mensal	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00	R\$ 334,50
Total Anual			R\$ 337.410,00	R\$ 36.409,50
Total Mensal			R\$ 28.117,50	R\$ 3.034,13

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)