

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 6ª
EMIÇÃO DA**

OCTANTE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora



**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ASSOCIAÇÃO DE FORMAÇÃO
EDUCACIONAL E FAMILIAR**

celebrado com

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

Datado de 12 de dezembro de 2024

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 6ª EMISSÃO DA OCTANTE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ASSOCIAÇÃO DE FORMAÇÃO EDUCACIONAL E FAMILIAR

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

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

OCTANTE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o número 2239-0, 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 Rua Beatriz, nº 226, Alto de Pinheiros, CEP 05.445-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 12.139.922/0001-63, (“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):

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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 cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 (“Agente Fiduciário dos CRI”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto 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 12 de dezembro de 2024, foi emitida, em favor da **BANCO ARBI S.A.**, instituição financeira constituída nos termos das leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Niemeyer, nº 02, Térreo-parte,

Leblon, CEP 22.450-220 inscrita no CNPJ sob o nº 54.403.563/0001-50 (“Cedente”), pela **ASSOCIAÇÃO DE FORMAÇÃO EDUCACIONAL E FAMILIAR**, associação constituída em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Vilhena de Moraes, nº 285, Barra da Tijuca, CEP 22.793-140, inscrita no CNPJ sob nº 08.915.854/0001-00 (“AFEF”), a “*Cédula de Crédito Bancário nº 02084/2024, Referente a Crédito Imobiliário*”, no valor de principal de R\$ 27.830.000,00 (vinte e sete milhões e oitocentos e trinta mil reais) (“CCB Original”), endossada à Emissora em 12 de dezembro de 2024;

- (B) nos termos da CCB Original, a AFEF 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 Original, 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 Original (“Créditos Imobiliários”);
- (C) o Cedente é instituição financeira, 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 Original e titular de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários cedeu todos os direitos oriundos da CCB Original, incluindo os referidos Créditos Imobiliários, à Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Títulos de Crédito por Endosso sem Coobrigação e Outras Avenças*”, celebrado, nesta data, entre o Cedente e a Emissora (“Contrato de Cessão”);
- (D) por sua vez, a Emissora e a AFEF celebraram, em 12 de dezembro de 2024, o “*Primeiro Aditamento e Consolidação à Cédula de Crédito Bancário nº 02084/2024, Referente a Crédito Imobiliário*” (“Aditamento à CCB” e, quando em conjunto com a CCB Original, a “CCB”), por meio do qual os termos e condições da CCB Original foram aditados;
- (E) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI”), mediante a celebração da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” junto à **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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);
- (F) por meio do presente instrumento, a Emissora tem interesse em emitir 27.830 (vinte e sete mil e oitocentos e trinta) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 6ª (sexta) emissão (“CRI”) lastreados nos Créditos Imobiliários, constituídos

na forma da CCB e representados pela 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”);

- (G) 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”);
- (H) a distribuição dos CRI ocorrerá sob coordenação do **OCTANTE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”);
- (I) 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
- (J) 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 da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar*” (“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.

“Aditamento à CCB”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D)

	deste Termo de Securitização.
<u>“AFEF” ou “Devedora”</u>	A ASSOCIAÇÃO DE FORMAÇÃO EDUCACIONAL E FAMILIAR, associação constituída em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Vilhena de Moraes, nº 285, Barra da Tijuca, CEP 22.793-140, inscrita no CNPJ sob nº 08.915.854/0001-00.
<u>“Agente Fiduciário dos CRI”</u>	A TRUSTEE 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.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	Significa, em conjunto, a alienação fiduciária dos Imóveis Garantia a ser constituída pela AFEF, em favor da Emissora, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”</u>	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS.
<u>“Anúncio de Encerramento da Distribuição”</u>	O anúncio de encerramento da oferta pública dos CRI, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Anúncio de Início de Distribuição”</u>	O anúncio de início da oferta pública dos CRI, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Assembleia Especial de Titulares dos CRI”</u> ou <u>“Assembleia Especial de Titulares”</u>	Qualquer assembleia especial de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.
<u>“Autorização da Emissora”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Atualização Monetária dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.9 deste Termo de Securitização.

“ <u>B3</u> ”	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.
“Banco Liquidante”	Significa a TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição financeira que venha a substituí-la nessa função, que será a instituição financeira responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI. Após a integralização total da emissão, o prestador de serviços do Banco Liquidante poderá ser alterado, a exclusivo critério da Emissora, sem a necessidade de aditamento ao presente documento, desde que tal substituição seja comunicada aos Titulares de CRI e não comprometa os direitos e garantias previstos neste Termo de Securitização.
“ <u>Cartório de Registro de Imóveis Competente</u> ”	Significa o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ.
“ <u>Cartório de RTD</u> ”	O cartório de registro de títulos e documentos da comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
“ <u>CCB</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Termo de Securitização.
“ <u>CCB Original</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
“ <u>CCI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Termo de Securitização.
“ <u>Cedente</u> ”	O BANCO ARBI S.A. , acima qualificado.
“ <u>CETIP21</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.15 deste Termo de Securitização.
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional.

<u>“CNPJ”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda da República Federativa do Brasil.
<u>“Código Civil”</u>	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código civil brasileiro.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código de processo civil brasileiro.
<u>“COFINS”</u>	O tributo denominado “ <i>Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“Contador do Patrimônio Separado”</u>	Significa a Carvalho & Silva Assessoria Contábil S/S, sociedade simples, com sede na Rua Clemente Pereira, 143, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.478.472/0001-54, contratada pela Emissora, para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. A substituição do contador do Patrimônio Separado pode ocorrer de forma automática, sem necessidade de assembleia.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	A conta corrente nº 130021546, mantida na agência nº 4213 do Banco Santander (Brasil) S.A. (cód. 033), de titularidade da AFEF.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	A conta corrente nº 0006290-1, agência nº 3396, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de proprietária dos Imóveis Garantia e devedora das Obrigações Garantidas, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
<u>“Contrato de Cessão”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C)

	deste Termo de Securitização.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A.</i> ”, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, na qualidade de instituição financeira responsável pela distribuição dos CRI, a AFEF, na qualidade de devedora das Obrigações Garantias, e a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, para formalização da distribuição dos CRI.
<u>“Controle”</u> e seus correlatos, <u>“Controlada”</u> , <u>“Controladora”</u> e <u>“sob Controle comum”</u>	Toda e qualquer sociedade ou conceito, conforme aplicável, estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>“Coordenador Líder”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (H) deste Termo de Securitização.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“CRI em Circulação”</u>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria;
<u>“CSLL”</u>	O tributo denominado “ <i>Contribuição sobre o Lucro Líquido</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“CVM”</u>	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.
<u>“Data de Emissão”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Integralização”</u>	A data em que houver a integralização dos CRI.

<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u>	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).
<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Destinação dos Recursos”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	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.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Todos e quaisquer documentos que sejam necessários para a comprovação da Destinação dos Recursos, nos termos da CCB.
<u>“Documentos da Operação”</u>	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) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (e) o presente Termo de Securitização; (f) o Anúncio de Início de Distribuição; (g) quando encerrada a Oferta, 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.
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	Qualquer mudança adversa relevante nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Devedora; (a) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora

	de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da CCB e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação
<u>“Emissão dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Emissora”</u>	A OCTANTE SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
<u>“Empreendimento Porto Real”</u>	O empreendimento de natureza imobiliária denominado <i>“Colégio Porto Real - Unidades 1, 2 e 3”</i> , localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, nos Imóveis registrados sob as Matrículas nº 381.171, nº 381.170, e nº 79.903, todas do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com área total dos terrenos de respectivamente 5.600 m ² , 6.000 m ² , e 3.350,00 m ² , os quais comporão propriedade da Devedora.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.13 deste Termo de Securitização.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Termo de Securitização.
<u>“Escriturador”</u>	A TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, contratada para atuar como agente escriturador dos CRI, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
<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>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u>	Significa, em conjunto, (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis;

e (ii) o Fundo de Despesas.

“ <u>Imóvel 1</u> ”	O imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 381.171 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro - RJ.
“ <u>Imóvel 2</u> ”	O imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 381.170 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro - RJ.
“ <u>Imóvel 3</u> ”	O imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 79.903 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro - RJ.
“ <u>Imóveis</u> ”	Significa, em conjunto, os Imóveis Garantia (conforme abaixo definido) e o Imóvel 3, nos quais vem sendo desenvolvido o Empreendimento Porto Real.
“ <u>Imóveis Garantia</u> ”	Significa, em conjunto, o Imóvel 1, o Imóvel 2 e o Imóvel 3
“ <u>Índice Substituto</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.9.1 deste Termo de Securitização.
“ <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, 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>JUCERJA</u> ”	A Junta Comercial, Industrial e Serviços do Estado do Rio de Janeiro.
“ <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 4.1.10 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.

“Lei 14.430”

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.

“LGPD”

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.

“MDA”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.15 deste Termo de Securitização.

“Normas Anticorrupção”

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 (i) obrigações de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, incluindo o seu valor de principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, deste 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 da garantia, bem como (ii) outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Emitente nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.

“Oferta”

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

“Ofício Circular CVM/SRE 01/2021”

O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.

“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.

“Operação de Securitização”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) 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 pela 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 primeira 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.

<u>“Preço de Aquisição”</u>	Significa o valor devido à Cedente no âmbito do Contrato de Cessão e da CCB, pela aquisição da CCB.
<u>“Prêmio de Antecipação”</u>	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.
<u>“Recomposição do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Reestruturação”</u>	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, <i>covenants</i> operacionais ou financeiros e alteração das condições de obrigações não pecuniárias previstas no presente documento; (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.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei 14.430.
<u>“Relatório Semestral”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	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.

“Resolução CVM 81”

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.

“Resolução CVM 160”

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.

“Taxa de Administração”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.6.1 deste Termo de Securitização.

“Termo de Securitização”

O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Titulares dos CRI”

Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.

“Valor do Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.2.1 deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Total” ou “Valor Principal”

O valor da CCB, qual seja, R\$27.830.000,00 (vinte e sete milhões e oitocentos e trinta mil reais)

“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.9 deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário dos CRI”

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

“Valor Total dos CRI”

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

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 adotados 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 e da legislação aplicável, pelos diretores da Emissora, conforme a ata de Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 09 de dezembro de 2024 (“Autorização da Emissora”), cuja ata foi protocolada para arquivamento perante a JUCESP em 12 de dezembro de 2024, sob nº 2.869.153/24-7, restando autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora.

2.2. Aprovação Societária da Devedora

2.2.1. A emissão da CCB, constituição da Alienação Fiduciária, bem como sua vinculação na operação de CRI, são realizadas com base na deliberação tomada na ata de Assembleia Geral Ordinária da Devedora, realizada em 1º de novembro de 2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 7 de novembro de 2024 sob o nº 1202411051149308.

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 pela 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 pela 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*), bem como despesas suficientes para pagamento de 6 (seis) meses das despesas do Patrimônio Separado, conforme listadas no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, a constituição do Fundo de Despesas, fará o pagamento do preço de integralização da CCB, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão (“**Preço de Aquisição**”).

3.2.3.1. A Cedente, com autorização da Emissora, realizará o pagamento dos recursos advindos da integralização dos CRI, mantidos no Patrimônio Separado e transferidos à Cedente pela Emissora, na Conta de Livre Movimentação, observado o previsto no Contrato de Cessão.

3.2.4. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, se encontra custodiada pela Instituição Custodiante.

3.2.4.1. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo IV** 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 pela 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 pela 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 da CCB

3.9.1. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes da CCB, observada a aprovação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares, quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens abaixo (em conjunto, os “Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura:

- a. ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- b. a Devedora deixe de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária, principal ou acessória, assumida na CCB ou nos demais Documentos da Operação;
- c. a Devedora deixe de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação não pecuniária assumida na CCB ou nos demais Documentos da Operação, e não sane tal descumprimento no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação nesse sentido;
- d. falsidade ou incorreção, em qualquer aspecto relevante assim considerado como aqueles que possam pôr em risco a estrutura da Operação, de qualquer das declarações prestadas pela Devedora, na CCB e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação;
- e. não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a CCB nos termos aqui previstos;
- f. disposição de ativos da Devedora que afete de forma negativa e relevante sua capacidade de cumprir as obrigações por ela assumidas na CCB;

- g. se a Devedora sofrer protesto de título(s) ou for(em) inscrita(s) em qualquer cadastro de órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, em razão do inadimplemento de obrigação cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pela Devedora no prazo de 10 (dez) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Emissora, salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; ou (b) se for cancelado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;
- h. se a Devedora for inscrita no Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF, ou, ainda, constem informações negativas a seu respeito no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que a critério da Securitizadora, possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas, sem que a justificativa para tal apontamento tenha sido apresentada pela Devedora a Securitizadora no prazo de 15 (quinze dias) contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Securitizadora ou ainda, sem que o valor dos apontamentos for objeto de processo judicial ou depósito em juízo, que determine a suspensão da exigibilidade do crédito em questão;
- i. propositura de qualquer medida judicial ou extrajudicial em face da Devedora cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze dias) contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Emissora;
- j. não cumprimento de qualquer sentença judicial irrecorrível contra a Devedora em valor unitário ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- k. alterações na estrutura de governança da Devedora sem expressa anuência dos Titulares dos CRI, que deverá ser realizada via Assembleia Especial de Titulares, quando a alteração realizada pela Devedora, recaia (i) em mudança de controle societário; ou (ii) no quadro de diretores da Devedora.
- l. extinção, liquidação, dissolução, insolvência da Devedora;
- m. constituição de qualquer Ônus (conforme definido na CCB) sobre ativo(s) da Devedora, exceto se previamente autorizado pelos investidores dos CRI, via Assembleia Especial de Titulares, em especial sobre os ativos objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis constituídas nos termos da CCB e/ou da Operação de Securitização;
- n. paralisação da execução das obras do Empreendimento Porto Real, quer seja por embargo das obras, falta de licenças ou qualquer outro evento, por prazo superior a

30 (trinta) dias corridos, desde que, após a formalização da Operação de Securitização, os Titulares dos CRI deliberem, ou não, o Vencimento Antecipado da CCB, e conseqüentemente o Resgate Antecipado Total dos CRI, em razão da paralização da obra;

- o. não conclusão, das obras do Empreendimento Porto Real conforme cronograma definido no Anexo IV da CCB, com respectiva emissão do Certificado de conclusão de Obras (habite-se) ou Termo de Verificação de Obra (TVO) expedido pela Prefeitura Municipal competente relativo ao Empreendimento Porto Real, confirmando a execução e finalização de todas as obras relativas à implantação do Empreendimento Porto Real, bem como, no mesmo prazo, devendo a Devedora apresentar certidão atualizada da matrícula do Empreendimento Porto Real constando a averbação da conclusão das obras, podendo referido prazo ser dilatado, na hipótese da Prefeitura Municipal não liberar o Certificado de conclusão de Obras (habite-se), por motivos alheios à ação da Devedora, desde que comprovado, mediante laudo de medição de obras, a execução e finalização de todas as obras relativas à implantação do Empreendimento Porto Real;
- p. com relação a qualquer dos bens objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em qualquer hipótese de rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus;
- q. com relação a qualquer dos Imóveis, nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em qualquer hipótese de desapropriação (total ou parcial), sinistro (total ou parcial), ou turbação ou esbulho não sanado no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de ocorrência do evento;
- r. ocorrência de (a) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da CCB e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");
- s. caso quaisquer das garantias que venham a ser previstas não sejam devidamente registradas e/ou formalizadas nos prazos estabelecidos nos respectivos contratos de garantia;

- t. caso não haja o reforço de quaisquer das garantias e/ou caso haja inadimplemento em quaisquer dos contratos de garantias, nos termos e nas hipóteses previstas nos contratos de garantias, conforme aplicável;
- u. violação pela Devedora e/ou quaisquer de seus sócios, controladas, coligadas, funcionários, seus conselheiros e diretores e/ou investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial instaurado contra tais pessoas envolvendo qualquer lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitação, a Legislação Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro, conforme definidas abaixo;
- v. existência contra a Devedora e/ou quaisquer de seus sócios de decisão administrativa não sujeita a recurso, condenação judicial transitada em julgado ou arbitral, em processos judiciais e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a infrações ou crimes ambientais, atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, ou proveito criminoso da prostituição; ou
- w. caso (a) seja expedida qualquer ordem judicial determinando a penhora ou arresto do Empreendimento Porto Real, ou caso recaia quaisquer ônus ou gravames sobre o Empreendimento Porto Real, ou ainda, no âmbito de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, o Empreendimento Porto Real seja levado a leilão ou seja objeto de arrematação ou adjudicação por quaisquer credores ou terceiros, observado o prazo de cura de até 90 (noventa) dias contados da data em que ocorrer quaisquer dos eventos descritos neste dispositivo e, cumulativamente, (b) a Devedora deixem de realizar o pagamento dos Créditos Fiduciários em decorrência das situações ora descritas, independentemente do decurso do prazo de cura ora mencionado;
- x. caso a Alienação Fiduciária de Imóveis não seja registrada nas matrículas nºs 381.170 e 381.171 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro (em conjunto, os “Imóveis Garantia”), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de sua prenotação, renováveis por igual período em caso de exigências formuladas pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro (“Cartório de Registro de Imóveis Competente”); e
- y. caso a Alienação Fiduciária de Imóveis seja anulada, diminuída, reduzida, deteriorada, ou, de qualquer forma, deixem de existir na forma originalmente prevista ou sejam rescindidas por iniciativa da Devedora, sem que seja substituída e/ou reforçada nos termos dos Documentos da Operação.

3.9.2. As comunicações acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado deverão ser realizadas nos termos da cláusula 8.1 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, será realizada nos termos da cláusula 13 deste Termo de Securitização, devendo ser observado o quórum de deliberação imposto à situação.

3.10. Condições Precedentes para o Pagamento do Preço de Aquisição

3.10.1. A liberação do Preço de Aquisição à Devedora, líquida das retenções indicadas na CCB, fica suspensa e sujeita ao cumprimento cumulativo pela Devedora e à verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes (ou sua renúncia pela Securitizadora) (“Condições Precedentes”):

- a) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, excetuado o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, com a devida verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis bem como a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação;
- b) comprovação do depósito da CCI no Sistema de Negociação, diretamente em conta da titularidade da Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- c) apresentação de comprovante de arquivamento do ato societário da Devedora autorizando a celebração da CCB perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”);
- d) recebimento, pela Emissora, de parecer jurídico (*legal opinion*) do assessor legal contratado para a Operação de Securitização, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Emissora e para o assessor legal contratado;
- e) finalização da auditoria legal com escopo restrito, abrangendo análises relativas à Devedora e aos Imóveis, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Emissora;
- f) registro deste Termo de Securitização perante a B3;
- g) subscrição e integralização dos CRI por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta, no montante correspondente ao Preço de Aquisição;
- h) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução da CVM nº 60 e na Resolução CVM nº 160; e
- i) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da oferta dos CRI, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas

incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores.

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 a 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.1.2. Quantidade de Patrimônio Separado: nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.

4.1.3. Classes: a Emissão foi feita em Classe Única.

4.1.4. Quantidade de CRI. Serão emitidos 27.830 (vinte e sete mil oitocentos e trinta) CRI.

4.1.5. 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”).

4.1.6. Valor Total dos CRI. O valor da totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Oferta corresponde a R\$ 27.830.000,00 (vinte e sete milhões e oitocentos e trinta mil reais), na Data de Emissão (“Valor Total dos CRI”).

4.1.7. Data de Emissão dos CRI. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 19 de dezembro de 2024 (“Data de Emissão”).

4.1.8. Prazo e Data de Vencimento dos CRI. Os CRI terão o prazo de 3.595 (três mil e quinhentos e noventa e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de outubro de 2034 (“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.

4.1.9. 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, será atualizado monetária e mensalmente a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, de forma exponencial, calculada *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data de Integralização (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), de acordo com a fórmula abaixo (“Atualização Monetária dos CRI”):

$$SDa = SD \times C$$

Onde:

SDa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização, ou após a última incorporação de juros, atualização monetária ou amortização do valor principal, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “n” um número inteiro.

NI_n = Número Índice do IPCA/IBGE da 1ª divulgação anterior à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 22 de outubro de 2025, será o número índice referente ao mês de setembro de 2025, divulgado em outubro de 2025.

NI₀ = Número Índice do IPCA/IBGE da 2ª divulgação anterior à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 22 de outubro de 2025, será o número índice referente ao mês de agosto de 2025, divulgado em setembro de 2025, sendo que caso C seja inferior a 1 (um), será considerado 1 (um);

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Atualização imediatamente anterior e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Atualização e a próxima Data de Atualização, sendo “dut” um número inteiro.

Observações:

(i) Atualização Monetária: o Saldo Devedor Unitário será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de Data de Integralização de cada CRI, sendo a primeira atualização no 22º (vigésimo segundo) dia mês imediatamente subsequente ao da Data de Integralização, ou o Dia Útil imediatamente subsequente, na hipótese do 22º (vigésimo segundo) dia do referido mês não se tratar de um Dia Útil e as demais datas de atualização serão todos os dias 22 (vinte e dois) ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso o dia 22 (vinte e dois) não seja Dia Útil (“Data de Atualização”);

(ii) Data de aniversário será considerado todo dia 22 (vinte e dois) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso o dia 22 (vinte e dois) não seja Dia Útil;

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

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

(v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

4.1.9.1. Indisponibilidade, extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de índice Substituto, utilizar-se-á o último número índice divulgado, sendo certo que, quando houver a divulgação do IPCA/IBGE, ou do índice que vier a substituí-lo, serão devidas eventuais diferenças apuradas a maior, cujos valores serão automaticamente adicionados ao valor da próxima parcela a vencer.

4.1.9.2. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

4.1.9.3. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo. Na falta de disposição legal ou regulamentar, utilizar-se-á outro índice de livre escolha da Emissora, desde que possua abrangência nacional e que reflita a variação inflacionária de mercado, englobando no mínimo 3 (três) setores diversos da economia do país, tais como, exemplificativamente: agricultura, construção civil, indústria, comércio de varejo e prestações de serviços.

4.1.10. 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 a 8,55% (oito inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias decorridos durante o período de vigência dos CRI (“Juros Remuneratórios dos CRI”). O cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = [VNa \times (Fator de Juros - 1)]$$

onde:

“J” = valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator de Juros = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{DP/252}$$

onde:

spread = valor de 8,5500; correspondendo aos juros remuneratórios de 8,55% (oito inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano; e

DP: Número de dias úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

4.1.10.1. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão incorporados mensalmente e sucessivamente, de acordo com a tabela constante no **Anexo II** ao Valor Principal Atualizado da CCB, sendo a 1ª (primeira) incorporação devida em 22 de janeiro de 2025,

e a última, em 22 de outubro de 2026, 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.

4.1.10.2. Juros Remuneratórios dos CRI serão devidos semestralmente 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”), sendo o 1º (primeiro) pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI devido em 22 de abril de 2027 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI, 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.

4.1.11. 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:

$$A_{ai} = VNA \times Tai$$

onde:

A_{ai} = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i -ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

4.1.12. 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;

4.1.13. Encargos moratórios. Sem prejuízo do disposto na cláusula 4.1.10 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.

4.1.14. Regime Fiduciário. Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pela 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 conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

4.1.15. 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.

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

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

4.1.18. 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.

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

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

4.1.21. 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.

4.1.22. 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.

4.1.23. 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.

4.1.24. 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.

4.1.25. 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.

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

4.1.27. Subordinação: Não há.

4.1.28. Classificação ANBIMA: (a) *Categoria:* Corporativo; (b) *Concentração:* Concentrado; (c) *Tipo de Segmento:* Imóvel Comercial e Lajes Corporativas; e (d) *Tipo de contrato com lastro:* cédula de crédito bancário ou valores representativos de dívida.

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, do Coordenador Líder, 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. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

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 e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante, respectivamente. Consta, ainda, sob Anexo V 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, 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, 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 em cada Data de Integralização, de forma proporcional à CCB.

5.2.2. A integralização dos CRI será realizada no ato da subscrição, conforme estabelecido no

Boletim de 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 (i) à aquisição dos Imóveis Garantia e do imóvel registrado sob a matrícula nº 79.903, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel 3” e, em conjunto com os Imóveis Garantia, os “Imóveis”); e (ii) à construção e/ou reforma do Empreendimento Porto Real, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo IV à CCB, conforme replicado no **Anexo VI** 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 da CCB, conforme elencado no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

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 permanecerá obrigada 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 ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, 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 Porto Real aplicados no respectivo período (“Relatório Semestral”), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Porto Real e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”), sendo o primeiro relatório enviado em 15 de junho de 2025, respectivo ao primeiro semestre do primeiro ano vigente dos CRI, e até 15 de dezembro de 2025, correspondente ao segundo semestre, seguindo assim sucessivamente nos posteriores semestres, com descrição detalhada da Destinação de Recursos, nos termos do Anexo III da CCB. Adicionalmente, sempre que razoavelmente 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 VI** 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 declarou, 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 Porto Real foram, são e serão executadas considerando as normas específicas para os empreendimentos de mesma natureza do Empreendimento Porto Real, 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 Porto Real, 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, nesses casos, 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:

$$P = \sum_{i=1}^n VNa \times TAAR_i \times f_i \times \left(\left(\frac{\text{prêmio}}{100} + 1 \right)^{DV/252} - 1 \right)$$

onde:

i = faz referência a parcela de amortização remanescente;

n = é o número de parcelas remanescentes;

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

f_i = corresponde à fração da parcela i a ser amortizada extraordinariamente, conforme indicado pela Emitente;

prêmio = valor de 4,28; correspondendo ao prêmio de 4,28% (oito inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano;

DV: Número de Dias Úteis entre a data de pagamento da amortização extraordinária e a data de vencimento da parcela i , sendo “DV” um número inteiro; e

$TAA R_i$ = é a taxa de amortização absoluta remanescente da parcela i , calculada da seguinte maneira:

$$TAA R_i = \frac{TAA_i}{\sum_{i=1}^n TAA_i}$$

onde:

TAA_i = é a taxa de amortização absoluta da parcela i , conforme apresentado no Anexo II da CCB.

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, no mínimo, 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, sempre que solicitado:
 - (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;
 - (b) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, auditados 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 exclusivamente 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) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta;
- (vii) 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 1 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xv) 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;
- (xvi) 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;
- (xvii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xviii) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento

Antecipado 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

- (xix) 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) conforme estabelecido no Contrato de Cessão e no aditamento da CCB, na data de integralização dos CRI, é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela 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 ou a Emissora 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 reparatorias 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 será constituída, conforme aplicável, nos termos da CCB e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) (a) até 31 de julho de 2025, pela Devedora, alienação fiduciária sobre os Imóveis Garantia (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de proprietária dos Imóveis Garantia e devedora das Obrigações Garantidas, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”); e (b) o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido).

8.1.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.1.1 acima, na hipótese da conclusão da aquisição do Imóvel 3, este passará a integrar a definição de Imóveis Garantia, de modo que os Documentos da Operação deverão ser aditados, conforme aplicável, a fim de refletir referida inclusão.

8.1.3. 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.

8.1.4. 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 fluante 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. As Partes acordam, desde já, que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, no Fundo de Despesas integrarão o Patrimônio Separado, poderão ser investidos pela Emissora em qualquer dos Investimentos Permitidos, sendo que os rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos serão reconhecidos pela Emissora, livres de quaisquer impostos, com base no Art. 22 da Resolução CVM 60.

9.1.2. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais Investimentos Permitidos, 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 comprovada 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 pela 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.

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

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. Todos os direitos inerentes aos Titulares de Certificados estarão limitados aos Créditos dos Patrimônios Separados.

10.3.6. 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\$ 5.000,00 (cinco 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 Investidores dos CRI, será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora 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; e (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. 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, conforme definida, 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 pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i)** Pagamento de Despesas e Despesas Extraordinárias do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de vencimento, podendo ser utilizados para este fim, também, os recursos disponíveis no Fundo de Despesas;
- (ii)** Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii)** Pagamento de Encargos Moratórios, caso existentes;
- (iv)** Pagamento de Juros Remuneratórios vencidos e não pagos;
- (v)** Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vencidos;
- (vi)** Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado vencido e não pago;
- (vii)** Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado imediatamente vencidos; e
- (viii)** Amortização Extraordinária dos CRI.

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 30 de setembro 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 pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (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) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil
- (iii) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) 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;
- (v) 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;
- (vi) tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (vii) os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (viii) 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 conseqüente 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. Destaca-se, ainda que, até a data de assinatura do presente instrumento, as referidas Garantias não foram constituídas;

- (ix) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (x) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (xi) não tem qualquer impedimento legal, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xii) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xiii) 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;
- (xiv) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização;
- (xv) 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;
- (xvi) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (xvii) 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\$13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), cada uma, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil após a primeira integralização da respectiva operação. As demais, parcelas, serão devidas na mesma data dos anos subsequentes, até o vencimento da emissão ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos investidores.

11.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (Quinhentos Reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.3. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

11.4.4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.4.1 acima, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que a Devedora assumirá a responsabilidade financeira em relação à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da aplicação da totalidade dos recursos obtidos pela Emissão.

11.4.5. O pagamento das parcelas de remuneração descritas acima deverá ser feito à Trustee DTVM, acrescido dos valores relativos aos impostos e incidentes sobre o faturamento: ISSQN (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), e COFINS (Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social) incluindo quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.

11.4.6. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal

remuneração ou devolução, mesmo que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário dos CRI, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos, observado o disposto na cláusula 11.4.4 acima.

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

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 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 efetuar-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, obrigar-se-ão 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 (www.octante.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado 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 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; ou **(b)** 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, 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, 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e em segunda convocação com quaisquer números dos Titulares dos CRI em circulação, 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, 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, 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e em segunda convocação com quaisquer números dos Titulares dos CRI em circulação, que deverão deliberar pela não 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 E DO FUNDO DE DESPESAS

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 estruturação e emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no montante equivalente a R\$ 150.000,00 (cento 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\$ 5.000,00 (cinco 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) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI, no valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil após a assinatura do Termo de Securitização e a demais até o 5º (quinto) dia útil de cada mês até o vencimento da emissão, *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;
- (v) remuneração devida à Instituição Custodiante pela: (i) custódia da CCI, no valor de R\$3.000,00 (Três Mil Reais) anuais, respectivamente, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil após a assinatura do Termo de Securitização e a demais até o 5º (quinto) dia útil de cada mês até o vencimento da emissão. Para o serviço de registrador, não será cobrado

remuneração, sendo certo que todas as despesas ora devidas à Instituição Custodiante da 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;

(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\$ 5.000,00 (cinco 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\$ 600,00 (seiscentos), por mês. 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, PIS, COFINS, 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\$ 80.000,00 (oitenta 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, totalizando R\$ 93.600,09 (noventa e três mil e seiscentos reais e nove centavos);

(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\$ 10.000,00 (dez 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\$ 10.000,00 (dez 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\$ 5.000,00 (cinco 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\$ 80.000,00 (oitenta 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\$ 50.000,00 (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, além do mais, a Devedora será responsável pela recomposição do Fundo de Despesas na proporção do saldo devedor da respectiva 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.

14.2.3.1. Ao final da conclusão das obras do Empreendimento Porto Real ou da vigência dos CRI e da CCB, o que ocorrer primeiro, quaisquer valores remanescentes no Fundo de Despesas deverão ser restituídos à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação.

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 salgadas 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. 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.

14.2.7. 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, à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

14.2.8. 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 prevêê-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 conseqüência 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. Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

17.4.11. 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://www.octante.com.br/emissoes>) 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. Riscos de Descaracterização do Lastro da Emissão. O lastro dos CRI é composto pelos Creditórios Imobiliários que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Caso as Cedentes não consigam comprovar a efetiva utilização dos recursos nos Imóveis, tal situação pode ensejar a descaracterização dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos da CCB e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

17.5.6. Risco de Descasamento. Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da CCB, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

17.5.7. Risco de Não Formalização da CCB e da CCI. As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos da CCB. Problemas na origem e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Ademais, a celebração da CCB e a emissão da CCI devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração, emissão e formalização, e falhas na constituição ou formalização de tais documentos, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

17.5.8. 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.

17.5.9. 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.

17.5.10. 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.

17.5.11. 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 e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

17.5.12. 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 delas 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.

17.5.13. 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.

17.5.14. 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.

17.5.15. 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.

17.5.16. 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.

17.5.17. 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.

17.5.18. 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.

17.5.19. 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.

17.5.20. 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.

17.5.21. Risco de Performance do Empreendimento Alvo. O Empreendimento Porto Real 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.

17.5.22. Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias. As Garantias, conforme estipulado neste Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que referidos instrumentos não foram formalizados e/ou registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartórios de registro de imóveis, conforme Cláusula Sétima da CCB, 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.

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

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

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

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. A Devedora pode não ser capaz de implementar com sucesso sua estratégia de negócios: A Devedora trata-se de associação privada, que pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios. Não há como garantir que quaisquer das metas e estratégias da Devedora para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a estrutura de negócios e desenvolver sua estratégia de crescimento. Caso não seja bem-sucedida no desenvolvimento de suas atividades a Devedora poderá sofrer um efeito adverso material em seus negócios, sua condição financeira, resultados operacionais e capacidade de pagar suas dívidas, podendo afetar, conseqüentemente, a sua capacidade honrar as suas obrigações.

17.6.3. 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.

17.6.4. O aumento dos níveis de inadimplência no pagamento das mensalidades que a Devedora cobra de seus alunos de Educação Básica poderá prejudicar a Devedora. A Devedora depende do pagamento integral e pontual das mensalidades que cobra de seus alunos de Educação Básica. O aumento dos níveis de inadimplência no pagamento das mensalidades por parte dos alunos da Devedora pode comprometer o fluxo de caixa da Devedora e a capacidade da Devedora de cumprir com as suas obrigações, o que pode afetar os resultados e fluxos de caixa da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

17.6.5. A Devedora pode ser prejudicada se não conseguir identificar, abrir e instalar suas

unidades em condições economicamente eficientes ou obter autorizações, licenciamentos ou credenciamentos necessários de forma tempestiva. Se a Devedora não for capaz de executar seu plano de expansão por meio da abertura de novas unidades na forma planejada, poderá ser prejudicada. A abertura de novas unidades representa desafios únicos e exige que a Devedora faça investimentos importantes em infraestrutura, marketing, pessoal e outras despesas pré-operacionais. Esses desafios incluem a identificação de locais estratégicos, negociação da aquisição ou locação de imóveis, construção ou reforma de instalações (inclusive bibliotecas, laboratórios e salas de aula), obtenção de licenças de funcionamento, contratação e treinamento de professores e funcionários e investimento em administração e suporte. Em relação à educação básica, a Devedora também deve credenciar novas escolas junto às autoridades competentes do Estado respectivo, bem como providenciar a autorização para oferta de ensino.

Se a Devedora não for capaz de realizar os investimentos necessários à abertura de novas unidades, considerando a observância da regulamentação aplicável a cada curso e que demandam investimentos em laboratórios, biblioteca e infraestrutura física adequada para recebimento dos alunos nos primeiros anos do curso, seu negócio poderá ser prejudicado adversamente e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

17.6.6. A Devedora enfrenta concorrência significativa e a possibilidade de novos competidores em cada produto ou serviço por ela oferecido e em cada região geográfica na qual atua. Se a Devedora não for capaz de competir de forma eficaz, poderá perder *market share* e sua lucratividade pode ser afetada negativamente. A Devedora concorre com plataformas e instituições de ensino públicas e privadas e fornecedores de conteúdo educacional. Seus concorrentes atuais, inclusive instituições de ensino públicas, e potenciais novos competidores poderão passar a oferecer soluções educacionais semelhantes ou melhores do que as oferecidas pela Devedora, ter acesso a mais recursos, ter mais prestígio ou gozar de melhor conceito na comunidade acadêmica, ou cobrar preços menores. Para concorrer de forma eficaz, a Devedora poderá ser obrigada a reduzir os preços de seus produtos e soluções educacionais ou aumentar suas despesas operacionais para reter e/ou atrair novos clientes ou buscar novas oportunidades de mercado. Em consequência, suas receitas e rentabilidade poderão diminuir e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. A Devedora não pode garantir que conseguirá concorrer com êxito contra seus concorrentes atuais ou futuros. Além disso, no momento, há certos casos isolados de consolidação de mercado no setor de educação básica no Brasil. Na hipótese de tal consolidação do setor se intensificar, tendência que ocorreu e atualmente ocorre no setor de ensino superior no país, a Devedora poderá enfrentar níveis crescentes de concorrência nos mercados nos quais atua. Caso a Devedora não consiga manter sua posição competitiva ou por outra forma responder de forma eficaz a pressões competitivas, poderá perder sua participação de mercado, seus lucros poderão diminuir e poderá ser prejudicada e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos

CRI.

17.6.7. A Devedora pode não ser capaz no futuro de atualizar e melhorar o seu projeto pedagógico e oferecer uma boa relação custo-benefício a seus alunos. No que tange ao Ensino Básico, os currículos e programas de ensino da Devedora estão voltados para uma formação que acreditamos ser cultural e humanisticamente sólida, com foco na preparação acadêmica para o ingresso no Ensino Superior. Para se diferenciar da concorrência, a Devedora deverá continuar atualizando seus currículos e, ocasionalmente, desenvolver novos programas de ensino, inclusive com a adoção de novas ferramentas tecnológicas. A atualização dos currículos atualmente existentes e o desenvolvimento de novos programas de ensino podem não ser, no futuro, bem aceitos por alunos da Devedora ou pelo mercado. Além disso, a Devedora pode não lograr introduzir novos programas de ensino na mesma velocidade que seus concorrentes ou tão rapidamente quanto exigem os empregadores. Os alunos da Devedora podem não se adaptar a eventuais mudanças no currículo, na metodologia, na forma de apresentação das aulas e na grade curricular de seus cursos, dentre outros, aumentando as taxas de evasão de suas instituições de educação superior e escolas, afetando adversamente sua capacidade financeira e seus negócios e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Os alunos da Devedora e órgãos de proteção consumerista podem, ainda, questionar em juízo mudanças metodológicas que a Devedora fez em seus currículos, também afetando adversamente a Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

17.6.8. Os negócios da Devedora dependem do reconhecimento de suas marcas e da eficiência de seus programas de vendas, marketing e publicidade para captação de novos alunos e clientes. A Devedora acredita que o reconhecimento do mercado em relação a suas marcas contribuiu significativamente para seus negócios. Manter e aprimorar suas marcas é crucial para seus esforços em reter e aumentar sua rede de alunos e sua base de clientes.

Adicionalmente, para a Devedora manter e aumentar suas receitas e margens, deverá continuar atraindo novos alunos e clientes por meio dos times de vendas, marketing, incluindo publicidade online, ferramentas de pesquisa de marketing, mídia social e boca a boca. Se a Devedora não puder anunciar ou divulgar seus produtos e serviços com sucesso, a sua capacidade de atrair e matricular novos alunos e contratar novos clientes poderá ser prejudicada e, conseqüentemente, seu desempenho financeiro será afetado e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Entre os fatores que podem impedir a Devedora de divulgar e anunciar seus serviços e produtos com sucesso estão falhas em suas ferramentas de marketing e/ou adequação de sua estratégia para atingir potenciais alunos e clientes, além do aumento da concorrência nos segmentos em que atua.

A falha em manter e aprimorar o reconhecimento de marcas da Devedora pode ter um efeito adverso relevante em sua imagem, seus negócios, resultados operacionais e condição financeira. A capacidade da Devedora de atrair novos alunos e clientes e reter os existentes depende de seus investimentos em qualidade, na melhoria da experiência do aluno, em suas marcas, de seus esforços de marketing e do sucesso de sua equipe e do valor percebido de seus serviços e produtos em comparação com seus concorrentes. Se os alunos e clientes da Devedora não conseguirem diferenciar suas marcas e o conteúdo que oferece em relação a seus concorrentes, isso poderá reduzir suas vendas de serviços e produtos, gerando margens mais baixas ou um declínio na participação de mercado de suas marcas, afetando seus resultados e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

17.6.9. A Devedora poderá ser prejudicada em determinadas negociações desfavoráveis em convenções coletivas assinadas entre os sindicatos que representam seus empregados e os sindicatos das categorias econômicas que representam suas instituições de educação. Os professores e funcionários administrativos da Devedora são representados por sindicatos. As convenções coletivas regulam, dentre outros direitos trabalhistas, a duração da hora aula, a remuneração mínima, correções salariais, férias e benefícios diretos dos professores e funcionários administrativos, e, como estão sujeitas, via de regra, à renegociação anual, poderão ser alterados substancialmente no futuro. Nos últimos anos, via de regra, a taxa de inflação tem sido utilizada como referência para reajustes salariais. Em algumas convenções coletivas, além do índice de inflação, aplicase um ganho real a favor do professor e/ou funcionário administrativo. Nas verticais de B2C no Ensino Básico, as despesas da Devedora com pessoal, principalmente corpo docente (professores), representam a maior parte de seu custo de produtos e serviços prestados.

A Devedora pode não ser capaz de repassar aos seus alunos um aumento de custos decorrente da renegociação de convenções coletivas para suas mensalidades, o que poderá ter um efeito prejudicial significativo sobre o negócio da Devedora. A Devedora poderá, ainda, ser prejudicada se não mantiver bom relacionamento com sindicatos de professores ou funcionários administrativos ou se enfrentar greves, interrupções de trabalho ou outros transtornos trabalhistas por parte de seus professores ou funcionários administrativos. Greves e paralisações ou interrupções de trabalhos em qualquer uma de suas unidades pode ter efeito relevante sobre suas operações e negócios e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

17.6.10. A Devedora poderá ser responsabilizada por eventos que possam ocorrer em suas unidades, o que poderá ter um efeito prejudicial sobre seu negócio e imagem. A Devedora poderá ser responsabilizada por atos de diretores, professores e de outros empregados em suas unidades de ensino, cometidos contra alunos ou terceiros nas dependências de suas instituições de educação, escolas parceiras ou nos lugares em que oferecemos seus serviços.

Em caso de acidentes, lesões ou outros danos a alunos ou a terceiros dentro de dependências da Devedora, a Devedora pode ser envolvida em ações judiciais sob a alegação de que foi negligente, realizaram supervisão inadequada ou fomos, de modo direto ou indireto, responsáveis pela lesão, o que poderá vir a nos sujeitar à responsabilidade civil e/ou obrigação do ressarcimento às vítimas e/ou pagamento de indenização. A Devedora é e, no futuro, poderá ser envolvidos em alegações de que professores ou outros funcionários cometeram assédio moral ou outros atos ilícitos contra terceiros ou alunos, incluindo questões relacionadas a violações ao direito de imagem. A Devedora enfrenta e poderá, no futuro, enfrentar ações judiciais movidas por alunos e/ou ex-alunos, alegando eventuais lesões a direitos previstos no Código de Defesa do Consumidor e/ou ações judiciais promovidas por alunos, pleiteando indenização em razão de sua responsabilidade civil, decorrente dos danos descritos acima. Caso a Devedora não seja bem-sucedida em se defender contra tais ações judiciais, qualquer decisão desfavorável poderá afetar sua reputação e prejudicar seus resultados financeiros e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Ainda, mesmo que favoráveis à Devedora, essas ações podem causar publicidade negativa, diminuição do número de matrículas, aumento da evasão de seus alunos e aumento substancial das despesas com o tempo despendido por sua Administração.

17.6.11. A Devedora poderá enfrentar restrições e penalidades segundo o Código de Defesa do Consumidor. No âmbito do Código de Defesa do Consumidor, a Devedora está sujeita a uma série de regras relacionadas à defesa do consumidor, que incluem, dentre outros, proteção contra publicidade enganosa e ilusória, proteção contra práticas comerciais coercivas, irregulares ou injustas e proteção na redação e interpretação de contratos, normalmente sob a forma de responsabilidades civis e sanções administrativas por violações. A Devedora pode violar ou ser acusada de violar o Código de Defesa do Consumidor e incorrer em multas, e pode não conseguir contestar essas multas.

As penalidades podem ser impostas pelas agências do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON), ou pela Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem chegar a um acordo sobre reclamações enviadas pelos consumidores às agências do PROCON pagando uma indenização diretamente aos consumidores ou por meio de um Termo de Ajuste de Conduta, ou TAC. Quaisquer indenizações ou TACs podem afetar adversamente reputação e situação financeira da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

O Ministério Público e os defensores públicos no Brasil também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor e exigir que as empresas assinem um TAC. As empresas que não cumprirem os TACs enfrentam possíveis procedimentos de execução e outras penalidades, como multas, conforme previsto em cada TAC. O Ministério Público e os defensores públicos no Brasil também podem entrar com processos civis públicos contra empresas que violam

os direitos do consumidor ou as regras da concorrência, para garantir o cumprimento estrito das leis de defesa do consumidor e indenizações por qualquer dano aos consumidores.

O valor das mensalidades da Devedora também está sujeito a questionamentos por parte dos alunos da Devedora e/ou de entidades de proteção das relações de consumo, os quais podem entender que a metodologia aplicada nos reajustes das mensalidades escolares não está aderente às premissas definidas na Lei de Mensalidade Escolares (Lei 9.870/99). Questionamentos quanto ao reajuste de das mensalidades da Devedora podem levar as autoridades judiciárias a suspenderem os reajustes anuais das mensalidades de alguns de seus cursos ou instituições de ensino superior e lhes impor a devolução dos valores cobrados a maior dos seus alunos, na forma da legislação aplicável, além do pagamento de danos morais coletivos, impactando o fluxo de caixa e resultados da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Atualmente, a Devedora é parte em processos que discutem a metodologia aplicada nos reajustes das mensalidades escolares, sendo que, em alguns casos, foi proferida decisão determinando a suspensão da cobrança e a Devedora pode estar sujeitos a devolução de valores cobrados a maior de seus alunos. Caso a cobrança de referidos reajustes venha a ser vedada de forma permanente, as receitas da Devedora poderão ser significativamente reduzidas, afetando, portanto, sua capacidade financeira e seus negócios e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

17.6.12. Se houver qualquer deterioração na qualidade educacional associada a soluções da Devedora em suas operações de B2C de Educação Básica, a Devedora pode ser adversamente afetada. Os professores da Educação Básica da Devedora são importantes para manter a sua reputação e a qualidade dos produtos e serviços oferecem. A Devedora promove treinamentos para que estes atinjam e mantenham a qualificação necessária e realizamos cursos de atualização com as tendências e evoluções de suas áreas. A Devedora pode não ter condições de reter seus atuais professores, já adaptados ao seu modelo de negócios, ou treinar novos professores que atendam aos seus padrões de qualidade, especialmente pelo fato de a Devedora continuar expandindo suas operações. Da mesma forma, a Devedora pode não conseguir desenvolver projetos pedagógicos com o mesmo nível de excelência futuramente. A falta de professores qualificados e/ou bem treinados, infraestrutura adequada, projetos pedagógicos ou a queda na qualidade de ensino da Devedora, real ou percebida, em um ou mais dos mercados locais que atua, pode ter um efeito prejudicial sobre seus negócios e resultados financeiros, ocasionado pela a evasão de seus alunos, redução em captação de novos alunos e danos em sua imagem institucional e, conseqüentemente, afetando seus negócios e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

17.6.13. O sucesso da Devedora depende da sua capacidade de operar em um imóvel estrategicamente localizado e facilmente acessível por transporte público. Acreditamos que a mobilidade urbana, os sistemas inadequados de transporte público e os altos custos de transporte

em muitas cidades brasileiras tornam a localização e a acessibilidade dos campi um fator decisivo para os alunos que escolhem uma instituição educacional. Portanto, um componente-chave do sucesso dos negócios da Devedora consiste em encontrar, alugar e/ou comprar imóveis estrategicamente localizados que atendam às necessidades de seus alunos. A Devedora não pode garantir que poderá manter seus imóveis atuais ou adquirir novos imóveis que estejam estrategicamente localizados no futuro. Além disso, custos de aquisição, custos associados a benfeitorias, construção e reparos de imóveis existentes e valores de aluguel dos imóveis que a Devedora usa podem aumentar no futuro e ter um efeito adverso relevante em seus negócios e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Finalmente, devido a mudanças demográficas e socioeconômicas nas regiões em que a Devedora opera, a Devedora não pode garantir que a localização de seus campi continuará atraente e conveniente para os alunos.

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, e aos Imóveis, não abrangendo análise: (1) dos antecessores dos Imóveis; (2) do balanço patrimonial da Devedora; e/ou (3) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da cessão e do aditamento da CCB. Acrescenta-se que os documentos da Devedora e dos Imóveis 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 Imóveis e as Garantias; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à Devedora, aos Imóveis 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:*

OCTANTE SECURITIZADORA S.A.
Rua Beatriz, nº 226, Alto de Pinheiros,
São Paulo - SP | CEP 05.445-040
At.: Sr. Guilherme Muriano
Tel.: (11) 3060-5250
E-mail: portorealcri@octante.com.br

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

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 8º andar, Torre B, Itaim Bibi
CEP 04.538-133, São Paulo - SP
At.: Estevam Borali
Tel.: 11 2197 -4452
E-mail: fiduciario@trusteedtvm.com.br / eborali@trusteedtvm.com.br

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. 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) respectivo(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 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 e as testemunhas 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.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Securitização de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, sendo dispensada a presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo - SP, 12 de dezembro de 2024.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Na qualidade de Emissora dos CRI:

OCTANTE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Guilherme Muriano

CPF/MF: 378.665.998-23

E-mail: gmuriano@octante.com.br

Nome: Rômulo Oliveira Landim

CPF/MF: 052.802.673-92

E-mail: rlandim@octante.com.br

Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome: Dayane Gomes Nunes Ferreira

CPF: 461.678.808-16

E-mail: dferreira@trusteedtvm.com.br

Nome: Juliana Mayumi Nagai

CPF: 443.265.778-27

E-mail: jnagai@trusteedtvm.com.br

ANEXO I do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Características dos Créditos Imobiliários

CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 19 de dezembro de 2024.
---------------------------------	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	------	--------------------	----------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: OCTANTE SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 12.139.922/0001-63					
ENDEREÇO: Rua Beatriz, nº 226, Alto de Pinheiros					
CEP	05.445-040	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 67.030.395/0001-46					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi					
CEP	04.538-133	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: ASSOCIAÇÃO DE FORMAÇÃO EDUCACIONAL E FAMILIAR					
CNPJ: 08.915.854/0001-00					
ENDEREÇO: Rua Vilhena de Moraes, nº 285, Barra da Tijuca					
CEP	22.793-140	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

4. TÍTULO					
A “Cédula de Crédito Bancário nº 02084/2024, referente a Crédito Imobiliário”, no valor de principal de R\$ 27.830.000,00 (vinte e sete milhões e oitocentos e trinta mil reais), emitida em favor da TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 67.030.395/0001-46 (“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\$ 27.830.000,00 (vinte e sete milhões e oitocentos e trinta mil reais)

6. IMÓVEL LASTRO

Imóvel 1: O imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro, no estado de Rio de Janeiro, na Rua Zacarias da Silva (Engenheiro Agrônomo), lado ímpar, Barra da Tijuca, CEP 22.793-190, objeto da matrícula nº 381.171 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro - RJ, no qual vem sendo desenvolvido um empreendimento de natureza imobiliária denominado “Colégio Porto Real - Unidades 1, 2 e 3” (“Empreendimento Porto Real”).

Imóvel 2: O imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro, no estado de Rio de Janeiro, na Avenida Hildebrando de Araújo Goes, nº 600, Barra da Tijuca, CEP 22.793-250, objeto da matrícula nº 381.170 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro - RJ.

Imóvel 3: O imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro, no estado de Rio de Janeiro, Rua Zacarias da Silva (Engenheiro Agrônomo nº 560, Barra da Tijuca, CEP 22.793-250, objeto da matrícula nº 381.170 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro - RJ.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data de Emissão:	19 de dezembro de 2024.
Prazo Total:	3.595 (três mil e quinhentos e noventa e cinco) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 27.830.000,00 (vinte e sete milhões e oitocentos e trinta mil reais)
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), conforme o caso, será atualizado monetária e mensalmente, a cada Período de Capitalização (conforme definido na CCB), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“ <u>IPCA</u> ”) de forma exponencial, calculada <i>pro-rata temporis</i> , por dias úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (em cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB), desde a Data de Integralização da CCB (inclusive) (conforme definido na CCB), ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso,

	até a próxima Data de Pagamento (exclusive) (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”), de acordo com a fórmula constante da cláusula 2.2.1 da CCB.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por dias decorridos, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 8,55% (oito inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante da cláusula 2.3 da CCB.
Data de Vencimento Final:	23 de outubro de 2034 (“ <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 dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, 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 dos CRI, ou, ainda, da liquidação antecipada da CCB em razão da

	realização do Resgate Antecipado dos CRI ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB.
Local de Pagamento:	Na forma descrita na CCB.
Garantias:	Os Créditos Imobiliários não contarão com garantias reais, nos termos do artigo 18, §3º da Lei nº 10.931, de 2 de Agosto de 2024, conforme em vigor. Exclusivamente, para fins de depósito da CCB no sistema da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão , a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCB como sendo “ <i>sem garantia real</i> ”.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI

N	Data	Tai	Incorpora Juros	Paga Juros
1	22/01/2025	0,0000%	Sim	Não
2	24/02/2025	0,0000%	Sim	Não
3	24/03/2025	0,0000%	Sim	Não
4	22/04/2025	0,0000%	Sim	Não
5	22/05/2025	0,0000%	Sim	Não
6	23/06/2025	0,0000%	Sim	Não
7	22/07/2025	0,0000%	Sim	Não
8	22/08/2025	0,0000%	Sim	Não
9	22/09/2025	0,0000%	Sim	Não
10	22/10/2025	0,0000%	Sim	Não
11	24/11/2025	0,0000%	Sim	Não
12	22/12/2025	0,0000%	Sim	Não
13	22/01/2026	0,0000%	Sim	Não
14	23/02/2026	0,0000%	Sim	Não
15	23/03/2026	0,0000%	Sim	Não
16	22/04/2026	0,0000%	Sim	Não
17	22/05/2026	0,0000%	Sim	Não
18	22/06/2026	0,0000%	Sim	Não
19	22/07/2026	0,0000%	Sim	Não
20	24/08/2026	0,0000%	Sim	Não
21	22/09/2026	0,0000%	Sim	Não
22	22/10/2026	0,0000%	Sim	Não
23	22/04/2027	0,0000%	Não	Sim
24	22/10/2027	0,0000%	Não	Sim
25	24/04/2028	0,0000%	Não	Sim
26	23/10/2028	7,7424%	Não	Sim
27	23/04/2029	0,0000%	Não	Sim
28	22/10/2029	10,0706%	Não	Sim
29	22/04/2030	0,0000%	Não	Sim
30	22/10/2030	13,4380%	Não	Sim
31	22/04/2031	0,0000%	Não	Sim
32	22/10/2031	18,6289%	Não	Sim
33	22/04/2032	0,0000%	Não	Sim
34	22/10/2032	27,4725%	Não	Sim
35	22/04/2033	0,0000%	Não	Sim
36	24/10/2033	45,4545%	Não	Sim
37	24/04/2034	0,0000%	Não	Sim

38	23/10/2034	100,0000%	Não	Sim
----	------------	-----------	-----	-----

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Modelo de Declaração da Emissora

OCTANTE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1”, sob o número 2239-0, 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 Rua Beatriz, nº 226, Alto de Pinheiros, CEP 05.445-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 12.139.922/0001-63 (“**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 da 1ª (primeira) série da sua 6ª (sexta) 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 da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar*”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“**Termo de Securitização**”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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 cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 (“**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 pela 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, [=] de [=] de 2024.

OCTANTE 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 da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 67.030.395/0001-46 (“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 Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculadas como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 6ª emissão da Octante Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar*”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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, [=] de [=] de 2024.

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

ANEXO V do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee 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:

<p>Razão Social: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133 Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo CNPJ nº: 67.030.395/0001-46 Representado neste ato por seus diretores estatutários: Estevam Borali/ Flavio Daniel Aguetoni Nº Documento de Identidade: 44.071.566-0 / 33.178.639 CPF: 370.995.918-78 / 286.491.528-64</p>

da oferta pública dos seguintes valores mobiliários:

<p>Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 6ª Número da Série: 1ª Emissora: Octante Securitizadora S.A. Quantidade: 27.830 (vinte e sete mil, oitocentos e trinta) CRI Forma: Nominativa escritural</p>

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, [=] de [=] de 2024.

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário dos CRI

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VI do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos

1. DESTINAÇÃO DE RECURSOS:

Tabela 1: Empreendimento Porto Real

Imóvel (Matrícula e Cartório)	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI?	Possui habite-se / TVO?	Está sob o regime de incorporação?
Imóvel 1: Matrícula nº 381.171 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	OI Móvel S/A, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 76.535.764/0001-43	Rua Zacarias da Silva, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro	Não	Não	Não
Imóvel 2: Matrícula nº 381.170 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	STANS MURAD NETTO, brasileiro, desquitado, médico, inscrito no CPF sob o nº 006.843.687-49	Avenida Hildebrando de Araújo Goes nº 600, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro	Não	Sim	Não

Imóvel 3: Matrícula nº 79903 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro,	Novo Horizonte Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.468.060/0001-08	Rua Zacarias da Silva, nº 560 Barra da Tijuca, Rio de Janeiro	Não	Não	Não
---	--	--	-----	-----	-----

Tabela 2: Forma de Destinação dos Recursos

Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento Porto Real (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento Porto Real
Imóvel 1:	R\$ 17.250.000,00	62%
Imóvel 2:	R\$ 6.000.000,00	22%
Obras Civis:R\$ 4.580.000,0016% TOTAL:	R\$ 27.830.000,00	100%

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

Imóvel	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre
		R\$ 17.250.000,00	R\$ 8.000.000,00	R\$ 2.580.000,00	
Lastró					

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente 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 Emitente 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 Emitente 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:

Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$)	Gastos já realizados até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos (R\$) (C = A - B)	Valores a serem destinados ao Empreendimento Porto Real em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão (*)

	R\$ 27.830.000,0 0	ZERO	R\$ 27.830.000,00	ZERO	R\$ 27.830.000,00	R\$ 27.830.000, 00	100%
--	--------------------------	------	----------------------	------	----------------------	--------------------------	------

(*) Os percentuais acima indicados do Empreendimento Porto Real foram calculados com base no valor total da emissão da CCB, qual seja R\$ 27.830.000,00 (vinte e sete milhões e oitocentos e trinta mil reais).

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Despesas da Operação de Securitização

Despesas Flat	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
Comissão de Estruturação	Flat	R\$ 150.000,00	9,65%	R\$ 166.021,03
Assessor Jurídico	Flat	R\$ 80.000,00	14,53%	R\$ 93.600,09
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 13.500,00	9,65%	R\$ 14.941,89
Taxa de Emissão - CCB	Flat	R\$ 30.000,00	9,65%	R\$ 33.204,21
Taxa de Escrituração	Mensal	R\$ 500,00	9,65%	R\$ 553,40
Taxa de Custódia	Anual	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03
Contador do Patrimônio Separado	Mensal	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00
Banco Liquidante	Mensal	R\$ 280,00	0,00%	R\$ 280,00
CETIP	Mensal	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00
Taxa de Registro - AF de Imóveis	Flat	R\$ 60.000,00	0,00%	R\$ 60.000,00
Fundo de Despesas	Flat	R\$ 80.000,00	0,00%	R\$ 80.000,00

Despesas Anuais	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 13.500,00	9,65%	R\$ 14.941,89
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03

Despesas Mensais	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03
Banco Liquidante	Mensal	R\$ 280,00	0,00%	R\$ 280,00
CETIP	Mensal	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00
Taxa de Escrituração	Mensal	R\$ 500,00	9,65%	R\$ 553,40
Contador do Patrimônio Separado	Mensal	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar*”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Demais Emissões do Agente Fiduciário dos CRI

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar*”, datado de 12 de dezembro de 2024, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	OCTANTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	26ª Emissão de CRA
Séries:	1ª e 2ª
Valor da emissão:	R\$100.000.000,00 (cem milhões reais) 2ª Série: R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais)
Quantidade de certificados emitidos:	2ª Série: 70.000 (setenta mil CRA)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	2ª série: Os certificados vencerão em 23 de janeiro de 2026

Garantias:	<p>Garantias CPR 2ª Série:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) cessão fiduciária de parte dos contratos de compra e venda de energia elétrica; (ii) garantia real de penhor agrícola de primeiro grau, cedularmente constituído e devidamente registrada nos cartórios de registro de imóveis do domicílio de cada emissor da CPR 2ª Série e também no local em que se encontram os bens apenados; (iii) garantia fidejussória na forma de aval cruzado, prestado pelos sócios pessoas físicas da Usina Pitangueiras identificados na CPR 2ª Série, cedularmente constituído.
Atualização e Remuneração:	2ª série: IPCA + 5,0000% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	OCTANTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão de CR
Séries:	Única
Valor da emissão:	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)

Quantidade de certificados emitidos:	35.000 (trinta e cinco mil CR)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os CR vencerão em 05 de fevereiro de 2027
Garantias:	O lastro conta com as seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Aval da CH 26 Participações, Zarper Participações e JP Business Participações.
Remuneração:	CDI + 5,50% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Associação de Formação Educacional e Familiar”, celebrado entre a Octante Securitizadora S.A. e a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Eventos de Vencimento Antecipado da CCB

É facultado ao Credor considerar antecipadamente vencida a CCB e exigível de imediato o pagamento do saldo devedor em aberto, independentemente de aviso ou notificação, nas seguintes hipóteses, além das previstas em lei (cada um deles, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

- a) ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- b) a Devedora deixe de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária, principal ou acessória, assumida na CCB ou nos demais Documentos da Operação;
- c) a Devedora deixe de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação não pecuniária assumida na CCB ou nos demais Documentos da Operação, e não sane tal descumprimento no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação nesse sentido;
- d) falsidade ou incorreção, em qualquer aspecto relevante assim considerado como aqueles que possam pôr em risco a estrutura da Operação, de qualquer das declarações prestadas pela Devedora, na CCB e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação;
- e) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a CCB nos termos aqui previstos;
- f) disposição de ativos da Devedora que afete de forma negativa e relevante sua capacidade de cumprir as obrigações por ela assumidas na CCB;
- g) se a Devedora sofrer protesto de título(s) ou for(em) inscrita(s) em qualquer cadastro de órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, em razão do inadimplemento de obrigação cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pela Devedora no prazo de 10 (dez) dias contados de sua ciência do referido

fato e aceita pela Emissora, salvo se **(a)** o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; ou **(b)** se for cancelado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; ou **(c)** garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;

- h) se a Devedora for inscrita no Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF, ou, ainda, constem informações negativas a seu respeito no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que a critério da Securitizadora, possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas, sem que a justificativa para tal apontamento tenha sido apresentada pela Devedora a Securitizadora no prazo de 15 (quinze dias) contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Securitizadora ou ainda, sem que o valor dos apontamentos for objeto de processo judicial ou depósito em juízo, que determine a suspensão da exigibilidade do crédito em questão;
- i) propositura de qualquer medida judicial ou extrajudicial em face da Devedora cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pela Devedora à Securitizadora no prazo de 15 (quinze dias) contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Securitizadora;
- j) não cumprimento de qualquer sentença judicial irrecorrível contra a Devedora em valor unitário ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- k) alterações na estrutura de governança da Devedora sem expressa anuência dos Titulares dos CRI, que deverá ser realizada via Assembleia Especial de Investidores, quando a alteração realizada pela Devedora, recaia na saída ou substituição de quaisquer membros do atual quadro de diretores da Devedora;
- l) extinção, liquidação, dissolução, insolvência da Devedora;
- m) constituição de qualquer Ônus (conforme definido na CCB) sobre ativo(s) da Devedora, exceto se previamente autorizado pelos investidores dos CRI, via Assembleia Especial de Investidores, em especial sobre os ativos objeto das Garantias constituídas nos termos da CCB e/ou da Operação de Securitização;

- n) paralisação da execução das obras do Empreendimento Porto Real, quer seja por embargo das obras, falta de licenças ou qualquer outro evento, por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, desde que, após a formalização da Operação de Securitização, os Titulares dos CRI deliberem, ou não, o Vencimento Antecipado da CCB, e conseqüentemente o Resgate Antecipado Total dos CRI, em razão da paralisação da obra;
- o) não conclusão, das obras do Empreendimento Porto Real conforme cronograma definido no Anexo IV da CCB, com respectiva emissão do Certificado de conclusão de Obras (habite-se) ou Termo de Verificação de Obra (TVO) expedido pela Prefeitura Municipal competente relativo ao Empreendimento Porto Real, confirmando a execução e finalização de todas as obras relativas à implantação do Empreendimento Porto Real, bem como, no mesmo prazo, devendo a Emitente apresentar certidão atualizada da matrícula do Empreendimento Porto Real constando a averbação da conclusão das obras, podendo referido prazo ser dilatado, na hipótese da Prefeitura Municipal não liberar o Certificado de conclusão de Obras (habite-se), por motivos alheios à ação da Devedora, desde que comprovado, mediante laudo de medição de obras, a execução e finalização de todas as obras relativas à implantação do Empreendimento Porto Real;
- p) com relação a qualquer dos bens objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em qualquer hipótese de rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus;
- q) com relação a qualquer dos Imóveis, nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em qualquer hipótese de desapropriação (total ou parcial), sinistro (total ou parcial), ou turbação ou esbulho não sanado no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de ocorrência do evento;
- r) ocorrência de (a) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da CCB e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");
- s) caso quaisquer das garantias que venham a ser previstas não sejam devidamente registradas e/ou formalizadas nos prazos estabelecidos nos respectivos contratos de garantia;

- t) caso não haja o reforço de quaisquer das garantias e/ou caso haja inadimplemento em quaisquer dos contratos de garantias, nos termos e nas hipóteses previstas nos contratos de garantias, conforme aplicável;
- u) violação pela Devedora e/ou quaisquer de seus sócios, controladas, coligadas, funcionários, seus conselheiros e diretores e/ou investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial instaurado contra tais pessoas envolvendo qualquer lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitação, a Legislação Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro, conforme definidas abaixo;
- v) existência contra a Devedora e/ou quaisquer de seus sócios de decisão administrativa não sujeita a recurso, condenação judicial transitada em julgado ou arbitral, em processos judiciais e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a infrações ou crimes ambientais, atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, ou proveito criminoso da prostituição;
- w) caso (a) seja expedida qualquer ordem judicial determinando a penhora ou arresto do Empreendimento Porto Real, ou caso recaia quaisquer ônus ou gravames sobre o Empreendimento Porto Real, ou ainda, no âmbito de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, o Empreendimento Porto Real seja levado a leilão ou seja objeto de arrematação ou adjudicação por quaisquer credores ou terceiros, observado o prazo de cura de até 90 (noventa) dias contados da data em que ocorrer quaisquer dos eventos descritos neste dispositivo e, cumulativamente, (b) a Emitente deixem de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários em decorrência das situações ora descritas, independentemente do decurso do prazo de cura ora mencionado;
- x) caso a Alienação Fiduciária de Imóveis não seja registrada nas matrículas nº 381.170 e 381.171 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, respectivamente, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de sua prenotação, renováveis por igual período em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis Competente e/ou formalizadas nos prazos estabelecidos nos respectivos contratos de garantia; e
- y) caso a Alienação Fiduciária de Imóveis seja anulada, diminuída, reduzida, deteriorada, ou, de qualquer forma, deixem de existir na forma originalmente prevista ou sejam rescindidas por iniciativa da Devedora, sem que seja substituída e/ou reforçada nos termos dos Documentos da Operação.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L2PGP-NWGWJ-BTZ9M-GNYP8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Guilherme Antonio Muriano da Silva (CPF 378.665.998-23)

Rômulo Oliveira Landim (CPF 052.802.673-92)

Dayane Gomes Nunes Ferreira (CPF 461.678.808-16)

Juliana Mayumi Nagai (CPF 443.265.778-27)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/L2PGP-NWGWJ-BTZ9M-GNYP8>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>