



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 132, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora”); e

De outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares de CRI:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 4.200, Bloco n.º 8, Ala B, salas n.ºs 302, 303 e 304, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes indicados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Agente Fiduciário”).

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como “Partes” e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como “Parte”;

RESOLVEM as Partes firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” (“Termo de Securitização”) para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM nº 60 e a Resolução CVM nº 160 (conforme adiante definidos), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.



1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1 **Definições:** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados:

“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”	É a MOODY’S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 8º andar, conj 82, sala MLBR, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Agência de Classificação de Risco fará jus à remuneração prevista na Cláusula 4.5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Agências de Classificação de Risco Autorizadas</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.5. deste Termo de Securitização.
“ <u>Agente Escriturador</u> ”	É o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-



	132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3. O Agente Escriturador fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Amortização Programada</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, item (xix) deste Termo de Securitização.
“ <u>Apresentações para Potenciais Investidores</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.3.1 deste termo de Securitização.
“ <u>ANBIMA</u> ”	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	É o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 59, §3º da Resolução CVM 160.
“ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.1.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Aprovação da Emissão</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Aprovação da Devedora</u> ”	É a ata de reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 01 de abril de 2025, que aprovou a emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora é parte.
“ <u>Assembleia Especial de Titulares de CRI</u> ”	É a assembleia especial dos Titulares de CRI, realizadas de forma individual por série ou em conjunto, conforme o caso, na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização.
“ <u>Atualização Monetária</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.



<u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u>	É a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, andar 3, Centro, CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, na qualidade de auditor independente contratado para a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
<u>“Auditor Independente da Emissora”</u>	É a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA , acima qualificada, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar.
<u>“Autoridade”</u>	É qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.
<u>“Aviso ao Mercado”</u>	É o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado nos termos do artigo 57, §1º da Resolução CVM 160.
<u>“B3”</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
<u>“BACEN”</u>	Significa o Banco Central do Brasil.
<u>“Banco Liquidante”</u>	É o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI. O Banco Liquidante fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Banco Safra”</u>	É o BANCO SAFRA S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo,



	estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28.
“ <u>Bradesco BBI</u> ”	É o BANCO BRADESCO BBI S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º andar, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93.
“ <u>Boletim de Subscrição das Debêntures</u> ”	É o boletim de subscrição das Debêntures, a ser assinado pela Emissora, por meio do qual adquirirá a titularidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>BTG Pactual</u> ”	É o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. , sociedade limitada, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.
“ <u>CCI DI I</u> ”	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários DI I advindos das Debêntures DI I.
“ <u>CCI DI II</u> ”	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários DI II advindos das Debêntures DI II.
“ <u>CCI IPCA</u> ”	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA advindos das Debêntures IPCA.
“ <u>CCI</u> ”	É a CCI DI I, a CCI DI II e a CCI IPCA, quando referidas em conjunto, conforme descritas no Anexo VII a este Termo de Securitização.
“ <u>CETIP 21</u> ”	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>CNPJ</u> ”	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
“ <u>Código ANBIMA de Ofertas Públicas</u> ”	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor na presente data.



“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Comunicação de Amortização Facultativa das Debêntures</u> ”	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (iii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.
“ <u>Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures</u> ”	É a comunicação enviada pela Devedora para a Emissora e para o Agente Fiduciário, acerca da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (b) o valor do Prêmio de Resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (c) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora, que não poderá ser inferior a 35 (trinta e cinco) Dias Úteis; (e) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) de Debêntures da respectiva série; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora.
“ <u>Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures</u> ”	É a comunicação feita pela Devedora e endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acerca do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo: (i) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) a data para o resgate das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para



	conhecimento da Emissora.
<u>“Condições Precedentes”</u>	São as condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro) constantes na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	É a conta corrente nº 99805-7, agência 6327, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
<u>“Contador do Patrimônio Separado dos CRI”</u>	A LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº1737, Belenzinho, CEP 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM nº 60, ou o prestador que vier a substituí-la.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª (centésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Companhia Província de Securitização, lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações S.A.”</i> , celebrado em 01 de abril de 2025, entre a Emissora, a J. Safra Assessoria os Coordenadores e a Devedora.
<u>“Controladas Relevantes”</u>	Significa qualquer sociedade controlada pela Devedora, conforme definição prevista na Lei das Sociedades por Ações, excluindo as Controladas Seleccionadas.
<u>“Controladas Seleccionadas”</u>	Significa (a) qualquer sociedade controlada pela Devedora que tenha registro de companhia aberta categoria "A" na CVM; e (b) qualquer <i>joint venture</i> da Devedora.
<u>“Coordenadores”</u>	É o Itaú BBA, a XP Investimentos, o Bradesco BBI, o UBS BB, o Banco Safra e o BTG Pactual, quando referidos em conjunto.
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u>	São (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” e “ii” acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI.



<u>“Créditos Imobiliários”</u>	São os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários DI II e os Créditos Imobiliários IPCA, quando referidos em conjunto.
<u>“Créditos Imobiliários DI I”</u>	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, acrescido da Remuneração das Debêntures DI I (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI I, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
<u>“Créditos Imobiliários DI II”</u>	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, acrescido da Remuneração das Debêntures DI II (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI II, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
<u>“Créditos Imobiliários IPCA”</u>	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures.
<u>“CRI em Circulação”</u>	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora, ou que a Emissora ou a Devedora possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos



	cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
“ <u>CRI</u> ”	São os certificados de recebíveis imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora, consubstanciados pelos CRI DI I, CRI DI II e CRI IPCA, respectivamente, lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados integralmente pelas CCI.
“ <u>CRI DI</u> ”	Significa os CRI DI I em conjunto com os CRI DI II.
“ <u>CRI DI I</u> ”	São os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série, integrantes da 102ª (centésima segunda) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários DI I oriundos das Debêntures DI I.
“ <u>CRI DI II</u> ”	São os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série, integrantes da 102ª (centésima segunda) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários DI II oriundos das Debêntures DI II.
“ <u>CRI IPCA</u> ”	São os certificados de recebíveis imobiliários da terceira série, integrantes da 102ª (centésima segunda) emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA oriundos das Debêntures IPCA.
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.7.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Custo da Administração</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.1, item (iii) deste Termo de Securitização.
“ <u>CVM</u> ”	É a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ” ou “ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”	É a data de emissão dos CRI, a saber, 15 de abril de 2025.
“ <u>Data de Emissão das Debêntures</u> ”	É a data de emissão das Debêntures, a saber, 15 de abril de 2025.
“ <u>Data de Integralização das Debêntures</u> ”	É qualquer data em que ocorrer a integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional.
“ <u>Data de Integralização dos CRI</u> ”	É qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I</u> ”	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI I, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II</u> ”	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.



<u>Debêntures DI II</u>	
<u>“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA”</u>	É cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I”</u>	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I, nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de outubro de 2025 e o último na Data de Vencimento dos CRI DI I, nas datas especificadas no Anexo IV a este Termo de Securitização.
<u>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II”</u>	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI DI II, nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de outubro de 2025 e o último na Data de Vencimento dos CRI DI II, nas datas especificadas no Anexo IV a este Termo de Securitização.
<u>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA”</u>	É cada data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA, nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de outubro de 2025 e o último na Data de Vencimento dos CRI IPCA, nas datas especificadas no Anexo IV a este Termo de Securitização.
<u>“Data de Pagamento da Remuneração”</u>	São as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I, as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II, e as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA, quando referidas em conjunto.
<u>“Data de Vencimento”</u>	É a data de vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI DI II e a Data de Vencimento dos CRI IPCA, quando referidas em conjunto.
<u>“Data de Vencimento dos CRI DI I”</u>	É a data de vencimento dos CRI DI I, a saber, 15 de abril de 2029.
<u>“Data de Vencimento dos CRI DI II”</u>	É a data de vencimento dos CRI DI II, a saber, 15 de abril de 2030.
<u>“Data de Vencimento dos CRI IPCA”</u>	É a data de vencimento dos CRI IPCA, a saber, 15 de abril de 2032.
<u>“Debêntures”</u>	São as Debêntures DI I, as Debêntures DI II e as Debêntures IPCA, quando referidas em conjunto. As Debêntures serão emitidas em até 3 (três) séries, observado que a existência da primeira série ou da segunda série e a quantidade de Debêntures DI a ser alocada na primeira série e/ou na segunda série será definida pelo sistema de vasos comunicantes, sendo que a primeira série ou a segunda série poderá não ser emitida, de acordo com a demanda apurada em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Debêntures DI”</u>	Significam as Debêntures DI I e as Debêntures DI II em conjunto.
<u>“Debêntures DI I”</u>	São as debêntures da 1ª (primeira) série emitidas no âmbito da emissão



	de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 18ª (décima oitava) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que a quantidade e o volume de Debêntures DI I será definida após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, observado o Montante Mínimo das Debêntures DI, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Debêntures DI II”</u>	São as debêntures da 2ª (segunda) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 18ª (décima oitava) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que a quantidade e o volume de Debêntures DI II será definida após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI observado o Montante Mínimo das Debêntures DI, seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Debêntures IPCA”</u>	São as 200.000 (duzentas mil) debêntures da 3ª (terceira) série emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 18ª (décima oitava) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
<u>“Devedora”</u>	É a CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES , sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18.
<u>“Dia Útil”</u>	Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no presente Termo de Securitização, qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.
<u>“Documentos da Operação”</u>	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Prospecto Preliminar; (v) o



	Prospecto Definitivo; (vi) este Contrato de Distribuição; (vii) a Aprovação da Emissora, da Aprovação da Devedora na forma dos respectivos estatutos sociais, aprovando a realização da Oferta; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o material de <i>roadshow</i> a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (ix) a Lâmina da Oferta; (x) as intenções de investimento nos CRI; (xi) o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ; (xii) o boletim de subscrição das Debêntures; (xiii) o Anúncio de Início; (xiv) as intenções de investimento nos CRI; (xv) o Anúncio de Encerramento; e (xvi) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
<u>“Emissão”</u>	É a presente emissão de CRI, a qual será em até 3 (três) séries da 102ª (centésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 10 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2024, sob nº 254.783/24-7.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	É a COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme acima qualificada, na qualidade de emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 12 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u>	São determinados empreendimentos imobiliários, nos quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo V deste Termo de Securitização.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Escritura de Emissão das Debêntures”</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações”</i> , celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 01 de abril de 2025, o qual será aditado posteriormente, a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.
<u>“Escritura de Emissão de</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de</i>



<u>CCI</u>	<i>Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> celebrado entre a Emissora, a Devedora e a Instituição Custodiante, em 01 de abril de 2025, o qual será aditado posteriormente, a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, os quais, conforme descritos, poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”</u>	É qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 6.1.5.1 e 6.1.5.2 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”</u>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.5.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures”</u>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.1.5.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Evento de Retenção de Tributos”</u>	Significa o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118.
<u>“Formulário de Referência da Devedora”</u>	É o formulário de referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, e disponível para acesso no <i>website</i> da CVM.
<u>“Formulário de Referência da Emissora”</u>	É o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 60, e disponível para acesso no <i>website</i> da CVM.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	É o fundo de despesas constituído pela Emissora mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“IBGE”</u>	É o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	É a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102, parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na



	qualidade de instituição custodiante.
<u>“Instrução RFB nº 1.585”</u>	É a Instrução Normativa RFB Nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	São os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
<u>“Investidor”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2, item (ii) deste Termo de Securitização.
<u>“Investidores da Oferta”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2, item (ii) deste Termo de Securitização.
<u>“Investidores Institucionais”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2, item (i) deste Termo de Securitização.
<u>“Investidores Não Institucionais”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2, item (ii) deste Termo de Securitização.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2, item (i) deste Termo de Securitização.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2, item (i) deste Termo de Securitização.
<u>“IPCA”</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
<u>“Itaú BBA” ou “Coordenador Líder”</u>	É o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.
<u>“JUCESP”</u>	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“J. Safra Assessoria”</u>	É o J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29.
<u>“Lâmina da Oferta”</u>	É a lâmina da Oferta, nos termos dos artigos 23 e 24 da Resolução CVM nº 160.
<u>“Leis Anticorrupção”</u>	É qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , do <i>UK Bribery Act de 2010</i> e da Convenção Anticorrupção



	da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.981</u> ”	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033</u> ”	É a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.101</u> ”	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
“ <u>MDA</u> ”	É o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Montante Mínimo das Debêntures DI</u> ”	Significa a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures a serem alocadas como Debêntures DI, em Sistema de Vasos Comunicantes entre as Debêntures DI I e as Debêntures DI II.
“ <u>Montante Mínimo dos CRI DI</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, item (v) deste Termo de Securitização.
“ <u>Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures</u> ”	É a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, a ser realizada a exclusivo critério da Devedora, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, que poderá ser realizada nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão das Debêntures.
“ <u>Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo.
“ <u>Oferta</u> ”	É a oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução CVM nº 60, a qual: (i) é destinada aos Investidores; e (ii) será intermediada pelos Coordenadores.
“ <u>Oferta a Mercado</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.3. deste Termo de Securitização.
“ <u>Oferta Institucional</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.9 deste Termo de Securitização.
“ <u>Oferta Não Institucional</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Opção de Lote Adicional</u> ”	É a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e



	com a Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI originalmente ofertada em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) de CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores, e aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que tais CRI passarão a integrar o conceito de "CRI", nos termos deste Termo de Securitização.
<u>"Participantes Especiais"</u>	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de intenções de investimento.
<u>"Patrimônio Líquido"</u>	É o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver.
<u>"Patrimônio Separado dos CRI"</u>	É o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
<u>"Período de Ausência da Taxa DI"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.6.2 abaixo.



<u>“Período de Reserva”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.4.1, item (i) deste Termo de Securitização.
<u>“Pessoas Vinculadas”</u>	São os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM nº 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (c) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d”; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
<u>“Preço de Integralização”</u>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização.
<u>“Prêmio de Amortização Extraordinária CRI DI”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Prêmio de Amortização Extraordinária CRI IPCA”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Prêmio de Resgate CRI DI”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.13.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Prêmio de Resgate CRI IPCA”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.14 deste Termo de Securitização.



<u>“Preço de Resgate Antecipado”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.19. deste Termo de Securitização.
<u>“Primeira Data de Integralização”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, item (vii) deste Termo de Securitização.
<u>“Procedimento de Bookbuilding”</u> ou <u>“Procedimento de Bookbuilding dos CRI”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.4. deste Termo de Securitização.
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	É o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª (centésima segunda) Emissão, em até 3 (três) séries, da Companhia Província de Securitização</i> ”, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Resolução CVM nº 160, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM.
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	É o “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª (centésima segunda) Emissão, em até 3 (três) séries, da Companhia Província de Securitização</i> ”, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM nº 160.
<u>“Prospectos”</u>	É o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
<u>“Regime Fiduciário dos CRI”</u>	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado dos CRI.
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”</u>	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data.
<u>“Remuneração”</u>	É a Remuneração dos CRI DI I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI IPCA, quando referidas em conjunto.
<u>“Remuneração dos CRI DI I”</u>	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI DI I, de acordo com a Cláusula 5.4, 5.4.1 e 5.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Remuneração dos CRI DI II”</u>	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI DI II, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.5, 5.5.1 e 5.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Remuneração dos CRI IPCA”</u>	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI IPCA, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.7, 5.7.1.1 e 5.7.1.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Remuneração das</u>	A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, sobre o



<u>Debêntures DI I</u> ” e “ <u>Taxa Teto Debêntures DI I</u> ”	Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, limitado a 96% (noventa e seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<u>“Remuneração das Debêntures DI II”</u> e “ <u>Taxa Teto Debêntures DI II</u> ”	A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, sobre o : A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures DI II, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, limitado a 97% (noventa e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<u>“Remuneração das Debêntures IPCA”</u> e “ <u>Taxa Teto das Debêntures</u> ”	A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitado ao maior entre: (i) 7,7771% (sete inteiros, sete mil setecentos e setenta e um décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br).
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	É o resgate antecipado compulsório (i) da totalidade dos CRI, caso ocorra ou seja declarado, conforme o caso, o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento



	de Retenção de Tributos; (iv) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, no caso de adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (v) da totalidade dos CRI IPCA caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI IPCA nos termos da Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização; e (vi) da totalidade dos CRI DI da respectiva série caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva sobre os CRI DI nos termos da Cláusula 5.6.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos”</u>	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado de todas as Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir da ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</u>	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a partir do envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	É a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 17”</u>	É a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 30”</u>	É a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 44”</u>	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM nº 60”</u>	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor.
<u>“Resolução CVM nº 80”</u>	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor.
<u>“Resolução CVM nº 160”</u>	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Sistema de Vasos”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1, item (ii) abaixo.



Comunicantes	
“Taxa DI” ou “Taxa DI-Over”	Significa as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).
“Taxa Substitutiva CRI DI”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.6.2 abaixo.
“Taxa Substitutiva CRI IPCA”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1.2 abaixo.
“Taxas Teto”	É a Taxa Teto CRI DI I, a Taxa Teto CRI DI II e a Taxa Teto CRI IPCA, quando referidas em conjunto.
“Taxa Teto CRI DI I”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4 abaixo.
“Taxa Teto CRI DI II”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.5 abaixo.
“Taxa Teto CRI IPCA”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.7 abaixo.
“Titulares de CRI”	São os titulares dos CRI, sem distinção entre as séries.
“Titulares de CRI DI I”	São os titulares dos CRI DI I.
“Titulares de CRI DI II”	São os titulares dos CRI DI II.
“Titulares de CRI IPCA”	São os titulares dos CRI IPCA.
“UBS BB”	UBS BB CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A. , constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73.
“Valor Base da Oferta”	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1, item (iii) deste Termo de Securitização.
“Valor do Resgate Antecipado dos CRI DI”	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.13.1 deste Termo de Securitização.
“Valor do Resgate Antecipado dos CRI IPCA”	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.14 deste Termo de Securitização.
“Valor Nominal Unitário”	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.



<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário das Debêntures”</u>	É o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA”</u>	É o Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, conforme atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde (i) a primeira data de integralização das Debêntures IPCA, até a data de aniversário imediatamente subsequente, ou (ii) da data de aniversário anterior até a data de aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação das Debêntures IPCA, conforme o caso, sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso.
<u>“Valor Total da Oferta”</u>	É o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, passando a Oferta a ser de até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais).
<u>“Vencimento Antecipado das Debêntures”</u>	É a declaração de vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“XP Investimentos”</u>	É a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

2 CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula



Quarta abaixo, sendo (i) os Créditos Imobiliários DI I, representados pela CCI DI I, vinculados aos CRI DI I; (ii) os Créditos Imobiliários DI II, representados pela CCI DI II, vinculados aos CRI DI II; e (iii) os Créditos Imobiliários IPCA, representados pela CCI IPCA, vinculados aos CRI IPCA.

2.2 Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 10 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2024, sob nº 254.783/24-7 e publicada por meio do sistema Fundos.Net, de acordo com o artigo 2, da Resolução CVM nº 166, de 1 de setembro de 2022. A emissão das Debêntures pela Devedora foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 01 de abril de 2025, cuja ata será registrada na JUCESP e publicada no jornal “Folha de São Paulo”, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

2.2.1 A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.3 Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 4.1, itens (ii) a (v) abaixo, (i) a quantidade total das Debêntures DI I, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI I, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; (ii) a quantidade total das Debêntures DI II, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI II, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado o Montante Mínimo das Debêntures DI; e (iii) as 200.000 (duzentas mil) Debêntures IPCA, das quais decorrem os Créditos Imobiliários IPCA. Nos termos da Cláusula 4.1, item (v), a quantidade final das Debêntures DI I e, consequentemente, dos CRI DI I e das Debêntures DI II e, consequentemente, dos CRI DI II, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a



necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.3.1 Os CRI serão objeto da Oferta dos CRI no mercado brasileiro de capitais, para o público em geral, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e artigo 27, da Resolução CVM 160.

2.4 Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à liquidação dos CRI.

2.4.1 Considerando o disposto na Cláusula 2.4 acima, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta pela CVM.

2.4.2 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.5 Para fins do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora realiza e declara, neste ato, que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, de sua titularidade, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6 Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, serão emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.6.1 Uma via digital da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, que será devidamente registrada na B3, nos termos dos § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.6.2 A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos



CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não faça.

2.7 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, pela Emissora, conforme previsto neste Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, sendo que este Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430. Adicionalmente, serão custodiados na Instituição Custodiante este Termo de Securitização e seus aditamentos, bem como a Escritura de Emissão de CCI, nos termos do artigo 33, inciso I e artigo 34, da Resolução CVM nº 60. Ao receber os documentos a serem custodiados a Instituição Custodiante emitirá declaração na forma do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

2.7.1 A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro das CCI; (ii) fará a custódia eletrônica de uma via original da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente; (iii) diligenciará para que as CCI sejam atualizadas, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI; e (iv) registrará as CCI na B3.

2.8 O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso

3 CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1 Características dos Créditos Imobiliários DI I: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os Créditos Imobiliários DI I, representados pela CCI DI I, conforme descrita no Anexo VII a este Termo de Securitização, decorrentes das Debêntures DI I, e vinculados aos CRI DI I da presente Emissão, possuem as seguintes características:

- (i) Credor: Companhia Província de Securitização, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- (ii) Valor: a ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos da Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização e das Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão de CCI;
- (iii) Número e Série: 0001, primeira série;



- (iv) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;
- (v) Devedora: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;
- (vi) Atualização Monetária: não há;
- (vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures DI I;
- (viii) Prazo e Data de Vencimento: 1.458 (mil quatrocentos e cinquenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures DI I, vencendo-se, portanto, em 12 de abril de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I");
- (ix) Pagamento da Amortização: parcela única, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures DI I;
- (x) Pagamento da Remuneração: a Remuneração das Debêntures DI I será paga nas datas previstas abaixo;

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I	
#	Debêntures DI I
1	13/10/2025
2	13/04/2026
3	13/10/2026
4	13/04/2027
5	13/10/2027
6	12/04/2028
7	11/10/2028
8	12/04/2029

- (xi) Garantias: não há.

3.2 Características dos Créditos Imobiliários DI II: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os Créditos Imobiliários DI II, representados pela CCI DI II,



conforme descrita no Anexo VII a este Termo de Securitização, decorrentes das Debêntures DI II, e vinculados aos CRI DI II da presente Emissão, possuem as seguintes características:

- (i) Credor: Companhia Província de Securitização, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- (ii) Valor: a ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos da Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização e das Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão de CCI;
- (iii) Número e Série: 0002, segunda série;
- (iv) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;
- (v) Devedora: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;
- (vi) Atualização Monetária: não há;
- (vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures DI II;
- (viii) Prazo e Data de Vencimento: 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures DI II, vencendo-se, portanto, em 11 de abril de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II")
- (ix) Pagamento da Amortização: parcela única, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures DI II;
- (x) Pagamento da Remuneração: a Remuneração das Debêntures DI II será paga nas datas previstas abaixo;

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II	
#	Debêntures DI II
1	13/10/2025
2	13/04/2026
3	13/10/2026



4	13/04/2027
5	13/10/2027
6	12/04/2028
7	11/10/2028
8	12/04/2029
9	10/10/2029
10	11/04/2030

(xi) Garantias: não há.

3.3 Características dos Créditos Imobiliários IPCA: Nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os Créditos Imobiliários IPCA, representados pela CCI IPCA, conforme descrita no Anexo VII a este Termo de Securitização, decorrentes das Debêntures IPCA, e vinculados aos CRI IPCA da presente Emissão, possuem as seguintes características:

- (i) Credor: Companhia Província de Securitização, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- (ii) Valor: R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão;
- (iii) Número e Série: 0003, terceira série;
- (iv) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;
- (v) Devedora: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, companhia aberta devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;
- (vi) Atualização Monetária: equivalente à Atualização Monetária dos CRI IPCA;
- (vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures IPCA;
- (viii) Prazo e Data de Vencimento: 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures IPCA, vencendo-se, portanto, em 13 de abril de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA");
- (ix) Pagamento da Amortização: o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou



saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 10 de abril de 2031, e o último na Data de Vencimento das Debêntures IPCA, conforme tabela abaixo;

Parcela	Data de Amortização das Debêntures IPCA	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA a ser amortizado
1ª	10 de abril de 2031	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures IPCA	100,0000%

- (x) Pagamento da Remuneração: a Remuneração das Debêntures IPCA será paga nas datas previstas abaixo;

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA	
#	Debêntures IPCA
1	13/10/2025
2	13/04/2026
3	13/10/2026
4	13/04/2027
5	13/10/2027
6	12/04/2028
7	11/10/2028
8	12/04/2029
9	10/10/2029
10	11/04/2030
11	11/10/2030
12	10/04/2031
13	13/10/2031
14	13/04/2032

- (xi) Garantias: não há.



3.4 Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não haverá revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

3.5 O presente Termo de Securitização, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos dos itens (i) e (iii) serão custodiados pela Instituição Custodiante até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

3.6 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o 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.

3.7 As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo primeiro, inciso II da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não o faça.

4 CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1 Características dos CRI: Nos termos do artigo 2º, inciso I, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: a presente Emissão corresponde à 102ª (centésima segunda) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries, observado que a existência da primeira série e da segunda série e a quantidade dos CRI DI a ser alocada na



primeira série e/ou na segunda série será definida de acordo com o sistema de vasos comunicantes, sendo que a primeira série ou a segunda série poderá não ser emitida, de acordo com a demanda apurada em Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, de modo que a quantidade de séries dos CRI DI a serem emitidas, bem como a quantidade das Debêntures DI a ser alocada em cada série das Debêntures DI serão definidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI DI emitida na primeira ou na segunda série deverá ser deduzida da quantidade total de CRI DI prevista no item (vi) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na série remanescente, de forma que a soma dos CRI DI alocados na primeira e/ou na segunda série efetivamente emitidas deverá corresponder ao Montante Mínimo dos CRI DI ("Sistema de Vasos Comunicantes"). Não há subordinação entre as séries;

- (iii) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI ("Valor Base da Oferta"), observado que o Valor Base da Oferta poderá ser aumentado, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando a Oferta o montante de até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), observado que: (i) deverá ser respeitado o Montante Mínimo dos CRI DI, equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); e (ii) que serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI IPCA, equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);
- (iv) Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (v) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI emitida no âmbito da Emissão poderá ser aumentada em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, caso haja o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada como CRI DI I e CRI DI II será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e observado que **(i)** no mínimo, 500.000 (quinhentos mil) CRI serão emitidos e alocados entre os CRI DI I e CRI DI II em Sistema de Vasos Comunicantes ("Montante Mínimo dos CRI DI"); **(ii)** não haverá quantidade mínima para os CRI DI I ou para os CRI DI II, de forma que a primeira série ou a segunda série poderá não ser emitida, caso em que haverá a alocação de, ao menos, o volume do Montante Mínimo dos CRI DI na série



remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; e
(iii) serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI IPCA;

- (vi) Valor Nominal Unitário: os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vii) Forma de Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos da respectiva intenção de investimento: (i) na primeira data de integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário ("Primeira Data de Integralização"); e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI e Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio em função das condições do mercado, nos termos do §1º do artigo 61 da Resolução CVM 160, a ser definido em comum acordo entre os Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI; ou (d) alteração no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização;
- (viii) Regime de Colocação e Distribuição: observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme para o Valor Base da Oferta, nos termos deste Contrato de Distribuição. O exercício da garantia firme pelos Coordenadores só será efetivado (i) desde que verificado o atendimento das Condições Precedentes, considerando a possibilidade de dispensa do cumprimento de determinadas condições precedentes, nos termos do Contrato de Distribuição, a exclusivo critério, individualmente ou em conjunto, dos Coordenadores, sendo certo que tal verificação deverá ser realizada até a data de liquidação da Oferta; e (ii) caso seja verificada, no Procedimento de *Bookbuilding*, que a demanda pelos CRI pelos Investidores foi inferior ao Valor Base da Oferta (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, parcial ou integral, da Opção de Lote Adicional), observado que os Coordenadores deverão subscrever e integralizar os respectivos CRI de forma individual e não solidária, na série de sua escolha, pelas



respectivas Taxa Teto, na proporção e limitada aos valores estabelecidos no item “vi” acima. Os CRI emitidos em decorrência de eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos em regime de melhores esforços de colocação;

- (ix) Data de Emissão dos CRI: 15 de abril de 2025;
- (x) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
- (xi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI I: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI DI I têm prazo de vencimento de 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de abril de 2029;
- (xii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI II: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI DI II têm prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de abril de 2030;
- (xiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de abril de 2032;
- (xiv) Remuneração dos CRI DI I: os CRI DI I farão jus à Remuneração dos CRI DI I, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.4, 5.4.1 e 5.6 deste Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (xv) Remuneração dos CRI DI II: os CRI DI II farão jus à Remuneração dos CRI DI II, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.5, 5.5.1 e 5.6 deste Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (xvi) Remuneração dos CRI IPCA: os CRI IPCA farão jus à Remuneração dos CRI IPCA, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.7, 5.7.1.1 e 5.7.1.2 deste Termo de Securitização, e conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV deste Termo de Securitização;



- (xvii) Atualização Monetária dos CRI DI: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente;
- (xviii) Atualização Monetária dos CRI IPCA: os CRI IPCA serão atualizados monetariamente nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
- (xix) Amortização: ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, serão pagos nas datas previstas a seguir ("Amortização Programada").

- a. Amortização dos CRI DI I: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI DI I, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização dos CRI DI I	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, a ser amortizado
1 ^a	Data de Vencimento dos CRI DI I	100,0000%

- b. Amortização dos CRI DI II: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI DI II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme tabela abaixo:



Parcela	Data de Amortização dos CRI DI II	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, a ser amortizado
1ª	Data de Vencimento dos CRI DI II	100,0000%

- c. Amortização dos CRI IPCA: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 15 de abril de 2031 e o último na Data de Vencimento dos CRI IPCA, conforme tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização dos CRI IPCA	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, a ser amortizado
1ª	15 de abril de 2031	50,0000%
2ª	Data de Vencimento dos CRI IPCA	100,0000%

Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA:

$$A_{ai} = V_{Na} \times T_{ai}$$

A_{ai} = Valor Nominal Atualizado da i-ésima parcela de amortização dos CRI IPCA, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

V_{Na} = Valor Nominal Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, expressa em percentual, com 4



(quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas no item “c” acima.

- (xx) Regime Fiduciário dos CRI: será instituído o Regime Fiduciário dos CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetado, nos termos da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;
- (xxi) Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
- (xxii) Garantia Flutuante: os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado dos CRI, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão;
- (xxiii) Vantagens e Restrições dos CRI: não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de CRI (“Titulares de CRI”). A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (xxiv) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas de acordo com os procedimentos da B3;
- (xxv) Código ISIN dos CRI DI I: BRPVSCCRI6B3;
- (xxvi) Código ISIN dos CRI DI II: BRPVSCCRI6C1;
- (xxvii) Código ISIN dos CRI IPCA: BRPVSCCRI6D9;
- (xxviii) Classificação Preliminar de Risco dos CRI: A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM nº 60, tendo como base a data



de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://www.provinciasecuritizadora.com.br> (neste *website*, acessar “Emissões”, “CRI” e, no campo de busca, digitar o código “102ª EMISSÃO”, clicar em “Detalhes” e na aba “Arquivos”, selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação;

- (xxix) Forma e Emissão de Certificados e Comprovação de Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, em nome do titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado como comprovante, o extrato emitido pelo Agente Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (xxx) Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada dos CRI;
- (xxxi) Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de pagamento da Amortização, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI, inclusive incidência de Encargos Moratórios. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI no Dia Útil imediatamente anterior a cada data de pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xxxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer 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;

- (xxxiii) Ordem de Prioridade de Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das despesas do Patrimônio Separado dos CRI, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) pagamento da amortização dos CRI ("Ordem de Prioridade de Pagamentos");
- (xxxiv) Classificação ANBIMA dos CRI: nos termos do artigo 4º do "Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e de CRA" das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como "Residencial", "Concentrados", "Apartamentos ou casas" e "Cédulas de crédito bancário ou Valor Mobiliário Representativo de Dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações;
- (xxxv) Direitos Políticos e Econômicos: Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, os direitos políticos e econômicos inerentes a cada série de CRI encontram-se descritos nesta Cláusula 4.1 e na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
- (xxxvi) Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora;
- (xxxvii) Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não haverá revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

4.1.1 As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário, servindo de alerta nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021.

4.2 Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou



interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

4.3 Local de Pagamento: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

4.4 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.5 Substituição da Agência de Classificação de Risco: A substituição da Agência de Classificação de Risco deverá ser deliberada em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Caso a substituição da Agência de Classificação de Risco se dê pelas seguintes entidades, tal aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser pela **não** substituição, presumindo-se no caso de não instalação em segunda convocação ou de não atingimento dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização, a aprovação de referida substituição: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda.; (ii) Moody’s Local BR Agência de Classificação De Risco Ltda; e/ou (iii) Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. (“Agências de Classificação de Risco Autorizadas”).

4.5.1 A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração: honorários iniciais no valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). Será devido um honorário anual de monitoramento no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), devido a partir da data do primeiro aniversário da publicação do *rating*, e em cada aniversário subsequente.

4.6 Destinação de Recursos pela Emissora: os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.

4.7 Destinação de Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas Relevantes, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora



ou pelas suas Controladas Relevantes, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, dos Empreendimentos Imobiliários ("Destinação dos Recursos").

4.7.1 Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas Relevantes pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Controladas Relevantes; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas Relevantes; (iii) mútuos para as Controladas Relevantes; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas Relevantes; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

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

4.7.3 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados na Cláusula 4.7.2 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo V deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

4.7.4 A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.7.3 acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 4.7.3 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze)



Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

4.7.5 Para fins de comprovação da Destinação de Recursos será necessária a comprovação pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 4.7 acima, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VIII a este Termo de Securitização, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI; **(ii)** em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.7.6 Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos da Cláusula 4.7.5 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação de Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

4.7.7 Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Emissora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário e à Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados.

4.7.8 Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula 4.7 acima até a Data de Vencimento dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo V deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica



comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado, de Oferta de Resgate Antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.7.9 A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo V deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

4.7.10 Uma vez atingido o Valor Total da Oferta, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula 4.7 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.7.11 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 4.7 e da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.7 e seguintes acima.

4.7.12 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 4.7.

4.7.13 A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4.7 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, exclusivamente com base nos documentos previstos na Cláusula 4.7.5 acima, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações



que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

4.7.14 O Agente Fiduciário, no âmbito da Emissão, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 4.7 acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá emvidar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

4.7.15 O Agente Fiduciário assumirá que as informações encaminhadas nos termos da Cláusula 4.7.5 acima pela Devedora ao Agente Fiduciário para fins da comprovação da Destinação dos Recursos são verídicas.

5 CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

5.1 Atualização Monetária dos CRI DI: O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.

5.2 Atualização Monetária dos CRI IPCA: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde (i) a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, até a primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA; ou (ii) da Data de Aniversário dos CRI IPCA imediatamente anterior até a Data de Aniversário dos CRI IPCA imediatamente subsequente ou a integral liquidação dos CRI IPCA, conforme o caso (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$



Onde:

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA na primeira Data de Integralização ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após incorporação de juros e atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

“k” = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n.

“n” = número total de índices do IPCA, sendo “n” um número inteiro;

“NI_k” = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

“NI_{k-1}” = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro.

“dut” = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. No primeiro mês de atualização, o “dut” será de 19 (dezenove) Dias Úteis.

Observações:

- i. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- ii. o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;



- iii. considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil ("Data de Aniversário");
- iv. considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;
- v. os fatores resultantes da expressão abaixo são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dat}}$$

- vi. 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;
- vii. 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;
- viii. caso até a Data de Aniversário, o NI_k não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA ("Número-Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

"NI_{kp}" = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

"NI_{k-1}" = conforme definido acima; e

"Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

- ix. o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização ou enquanto não houver sido deliberado, a Taxa Substitutiva CRI IPCA, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI IPCA quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- x. o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.



- 5.2.1.1 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI IPCA, será utilizada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação do novo IPCA.
- 5.2.1.2 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, os Titulares de CRI IPCA definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA, a ser convocada pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva CRI IPCA”). Até a deliberação desse parâmetro, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a Projeção divulgada pela ANBIMA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora à Emissora quanto por parte da Emissora aos Titulares de CRI IPCA, quando da divulgação posterior do IPCA.
- 5.2.1.3 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado.
- 5.3 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI IPCA entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI IPCA, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI IPCA, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures IPCA, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão dos Titulares de CRI dos IPCA em Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI IPCA ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI IPCA, caso esta não



tenha sido instalada, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, nos termos deste Termo de Securitização, acrescido (i) da Remuneração dos CRI IPCA devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; e (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI IPCA, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI IPCA aplicável aos CRI IPCA a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.4 Remuneração dos CRI DI I: a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI DI I, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 96% (noventa e seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto CRI DI I" e "Remuneração dos CRI DI I", respectivamente).

5.4.1 A Remuneração dos CRI DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da Primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração dos CRI DI I, será objeto de aditamento a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos titulares das Debêntures DI I e/ou dos Titulares de CRI DI I, ou aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora.

5.5 Remuneração dos CRI DI II: a partir da primeira Data de Integralização dos CRI DI II, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a 97% (noventa e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto CRI DI II" e "Remuneração dos CRI DI II", respectivamente, esta última em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I, a "Remuneração dos CRI DI I").



5.5.1 A Remuneração dos CRI DI II será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da Primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração dos CRI DI II, será objeto de aditamento a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos titulares das Debêntures DI II e/ou dos Titulares de CRI DI II, ou aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora.

5.6 O cálculo da Remuneração dos CRI DI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1):$$

Onde:

“J” é valor unitário da Remuneração dos CRI DI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI DI, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” é o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator DI” é o produtório das Taxas DI com o uso de percentual aplicado a partir da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

“n” número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“k” é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo “k” um número inteiro;

“p” é percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto dos CRI DI;



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

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

“ DI_k ” é a Taxa DI de ordem “k” divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k \times p/100)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

5.6.1 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.6.2 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial



da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI DI (de forma separada) definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI DI I e/ou de Titulares de CRI DI II, a ser convocada pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva CRI DI”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

5.6.3 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI I e/ou de Titulares de CRI DI II, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures, e consequentemente dos juros remuneratórios dos CRI DI I e dos CRI DI II, desde o dia de sua indisponibilidade.

5.6.4 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva CRI DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI da respectiva série, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures DI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão da Emissora em data da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, caso estas não sejam instaladas, observado o disposto na Cláusula 5.6.5 abaixo.

5.6.5 O resgate antecipado da totalidade das Debêntures pela Devedora na hipótese prevista na Cláusula 5.6.4 acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, que deverá pagar aos Titulares de CRI o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração dos CRI DI da respectiva série, conforme o caso, devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; e (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI da respectiva série, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI DI da respectiva série aplicável aos CRI DI da



respectiva série a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.6.6 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do resgate antecipado da totalidade das Debêntures DI, para o pagamento, aos Titulares de CRI DI e/ou aos Titulares de CRI DI II, conforme o caso, do valor devido, nos termos da Cláusula 5.6.5 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxiii) deste Termo de Securitização.

5.7 Remuneração dos CRI IPCA: a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado ao maior entre: **(i)** 7,7771% (sete inteiros, sete mil setecentos e setenta e um décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) (“Taxa Teto CRI IPCA”, e, em conjunto com a Taxa Teto CRI DI I e a Taxa Teto CRI DI II, “Taxa Teto dos CRI”, e “Remuneração dos CRI IPCA” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I e com a Remuneração dos CRI DI II, “Remuneração dos CRI”, respectivamente).

5.7.1.1 Remuneração dos CRI IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração dos CRI IPCA, será objeto de aditamento a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos dos Titulares de CRI IPCA, ou aprovação societária pela Emissora.

5.7.1.2 . O cálculo da Remuneração dos CRI IPCA será realizado da seguinte forma:

$$J = VNa \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

Onde:



“J” = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“Fator spread” = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

“Spread” = taxa de spread informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

“DP” = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização dos CRI IPCA e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

5.8 Datas de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes do Anexo IV a este Termo de Securitização.

5.9 Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

6 CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1 Resgate Antecipado dos CRI: Sem prejuízo da hipótese de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado



dos CRI **(i)** em sua totalidade, de forma unilateral, caso ocorra ou seja declarado, conforme o caso, o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto na Cláusula 6.1.1 abaixo; **(ii)** em sua totalidade ou de forma individual a cada série, conforme seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, em sua totalidade ou de forma individual a cada série das Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** em sua totalidade, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos; ou **(iv)** de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, no caso de adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. O resgate antecipado integral dos CRI será realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Ainda, o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.1.1 Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.1.2 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.3 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula Sexta, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

6.1.4 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e aos Titulares de CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, ou por meio de publicação, nos termos da Cláusula 16 abaixo.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures

6.1.5 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso “i” da Cláusula 6.1 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora proceder com o resgate antecipado obrigatório dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que receber os recursos



decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos previstos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.5.1 São Eventos de Vencimento Antecipado Automático:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria “A” na CVM; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria “A” na CVM; (c) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria “A” na CVM, (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101 ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria “A” na CVM, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) a apresentação pela Devedora ou por qualquer de suas controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo décimo segundo, do artigo 6º da Lei nº 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Devedora ou por qualquer das suas controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou (g) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; sendo certo que, para fins deste evento, onde lê-se “controladas” deverá ser interpretado como Controladas Relevantes a partir do momento em não existirem mais dívidas da Devedora vigentes que não tenham a definição de Controladas Relevantes desta Emissão;
- (iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora;
- (iv) inadimplemento, observados os prazos de cura das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou



internacional, individual ou agregado, superior a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada; sendo certo que, para fins deste evento, onde lê-se “controladas” deverá ser interpretado como Controladas Relevantes a partir do momento em que não existirem mais dívidas da Devedora vigentes que não tenham a definição de Controladas Relevantes desta Emissão;

- (v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Devedora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, ou tendo sido comprovado que o protesto foi realizado por erro ou má-fé, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir em juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens;
- (vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento ou em prazo menor caso determinado em sentença ou na decisão; sendo certo que, para fins deste evento, onde lê-se “controladas” deverá ser interpretado como Controladas Relevantes a partir do momento em que não existirem mais dívidas da Devedora vigentes que não tenham a definição de Controladas Relevantes desta Emissão;
- (viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, que resulte em alteração de controle da Devedora, salvo se houver o prévio consentimento da Emissora, aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Emissora, de acordo com a determinação de Titulares de CRI que o



desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; sendo certo que, para fins deste evento, onde lê-se “controladas” deverá ser interpretado como Controladas Relevantes a partir do momento em não existirem mais dívidas da Devedora vigentes que não tenham a definição de Controladas Relevantes desta Emissão;

- (ix) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (x) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60;
- (xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Emissora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (xii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade, total ou parcial, da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; e/ou
- (xiii) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.5.2 São Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:

- (i) descumprimento pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Devedora à Emissora; (b) pela Emissora à Devedora; (c) pelo Agente Fiduciário à Devedora; ou (d) por qualquer terceiros à Devedora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da



data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;

- (iii) revelarem-se incorretas, enganosas, insuficientes, imprecisas, desatualizadas nas datas em que foram prestadas, e/ou inconsistentes em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (vi) venda, transferência ou desapropriação de ativos da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
- (vii) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (viii) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão de Debêntures;



- (ix) questionamento judicial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou quaisquer Documentos da Operação, pela Devedora ou por qualquer sociedade do grupo econômico da Devedora; e/ou
- (x) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Emissora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora (“Índices Financeiros”):
 - (a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e
 - (b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora em bases consolidadas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;



“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

6.1.6 Ainda para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista na Cláusula 6.1.5 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.7 Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.1.6 acima não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou seja instalada, mas não haja deliberação sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando (a) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou (b) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; a Emissora deverá formalizar a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Neste caso, a Emissora deverá resgatar



antecipadamente a totalidade dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que receber os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures pela Devedora, nos termos e prazos previstos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.8 Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão, a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1.7 acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.1.9 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.10 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do vencimento antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.1.8 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxiii) deste Termo de Securitização.

6.1.11 A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

6.1.12 Ademais, a B3 deverá ser comunicada imediatamente no caso de decretação de vencimento antecipado das Debêntures.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

6.1.13 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso “ii” da Cláusula 6.1 acima, e nos termos da Cláusula 5.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares de CRI, realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures em sua totalidade ou da totalidade de cada uma



das séries das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial de qualquer série das Debêntures, sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (e, conseqüentemente, Resgate Antecipado dos CRI) poderá ocorrer após o decurso (i) de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão das Debêntures para as Debêntures DI I, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2026 (inclusive); (ii) 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão das Debêntures para as Debêntures DI II, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive); e (iii) 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão das Debêntures para as Debêntures IPCA, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2027 (inclusive), por meio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

6.1.13.1 Valor do Resgate Antecipado dos CRI DI. O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI DI pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.1.14.2 abaixo, será, em relação aos CRI DI, equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração dos CRI DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado dos CRI dos CRI DI; acrescido (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da respectiva série, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado dos CRI, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o saldo devedor dos CRI DI da respectiva série, multiplicado pelo prazo remanescente das CRI DI, conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate CRI DI" e "Valor do Resgate Antecipado dos CRI DI"). Caso a data de realização do Resgate Antecipado dos CRI coincida com uma data de amortização dos CRI DI e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (iii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio de Resgate CRI DI})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{cri}}$$

Onde:

Prêmio de Resgate CRI DI = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado dos CRI dos CRI DI da respectiva série (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI DI da respectiva série (exclusive); e



PUcri = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI da respectiva série, acrescido da Remuneração dos CRI DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado dos CRI dos CRI DI da respectiva série e, consequentemente, dos CRI DI da respectiva série

6.1.14 Valor do Resgate Antecipado dos CRI IPCA. O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures com relação as Debêntures IPCA, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI IPCA pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.1.14.2, será, em relação às Debêntures IPCA, equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (a) e (b) abaixo:

(a) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI IPCA calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive) até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures com relação as Debêntures IPCA (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures IPCA, conforme aplicável; ou

(b) a soma das parcelas remanescentes **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA e da Remuneração dos CRI IPCA, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures com relação as Debêntures IPCA até a Data de Vencimento dos CRI IPCA, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures com relação as Debêntures IPCA, utilizando-se como taxa percentual de desconto a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA na data do efetivo resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures com relação as Debêntures IPCA, decrescida de uma taxa de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculado conforme cláusula abaixo (“Prêmio de Resgate CRI IPCA” e “Valor do Resgate Antecipado dos CRI IPCA”); **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes aos CRI IPCA:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$



onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado dos CRI dos CRI IPCA;

VNE_k = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA respectivas, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo “n” um número inteiro;

FVP_k = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = \left[\frac{1}{(1 + \text{Taxa Desconto})^{(1 - \text{Prêmio de Resgate CRI IPCA}) \cdot (n_k / 252)}} \right]$$

onde:

Taxa Desconto = corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA na data do efetivo resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI dos CRI IPCA;

Prêmio de Resgate CRI IPCA = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

n_k = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI dos CRI IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

6.1.14.1 Caso a data de realização do Resgate Antecipado dos CRI dos CRI IPCA coincida com uma data de amortização dos CRI IPCA e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI



IPCA, utilizar-se-á para o cálculo do Valor do Resgate Antecipado dos CRI IPCA o Valor Nominal Unitário Atualizado Dos CRI IPCA após o referido pagamento.

6.1.14.2 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos das Cláusulas 6.1.13.1 e 6.1.14 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxiii) deste Termo de Securitização.

6.1.14.3 Não será permitido o Resgate Antecipado dos CRI parcial das séries dos CRI, sendo certo que o resgate deverá ser realizado com relação à totalidade dos CRI da mesma série.

Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Retenção de Tributos

6.1.15 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso “iii” da Cláusula 6.1 acima, e nos termos da Cláusula 5.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência da hipótese descrita na Cláusula 4.11.4 da Escritura de Emissão de Debêntures ou na hipótese um Evento de Retenção de Tributos, a Devedora poderá optar por realizar, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério, e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares de CRI, o Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial das Debêntures.

6.1.16 Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 6.1.15, caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as Datas de Vencimento, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas do imposto incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obrigou a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescentar aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos tributos não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, sendo certo que tais acréscimos deverão ser pagos fora do âmbito da B3, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos.

6.1.17 No caso da hipótese 6.1.16 (ii.b) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da



ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado; e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos.

6.1.18 No caso da Cláusula 4.11.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência da retenção de tributos a que se refere a Cláusula 4.11.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo: (i) uma descrição da retenção de tributos a que se refere a Cláusula 4.11.4 da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado; e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos.

6.1.19 O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Emissora, deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado dos CRI DI ou ao Valor do Resgate Antecipado dos CRI IPCA, conforme o caso, correspondente a cada uma das séries das dos CRI (“Preço de Resgate Antecipado”), observado que não haverá a incidência de Prêmio de Resgate CRI DI e/ou de Prêmio de Resgate CRI IPCA.

6.1.20 Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures e, portanto, dos CRI.

6.1.21 A Data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

Oferta de Resgate Antecipado

6.2 A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.



6.2.1 Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso (“Notificação de Resgate Antecipado”), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, sendo certo que também deverá informar a B3, o Agente Fiduciário e Agente Escriturador.

6.2.2 A Notificação de Resgate Antecipado deverá (i) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (ii) o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado (“Prazo de Adesão”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (iii) o procedimento para tal manifestação, e (iv) demais informações relevantes aos Titulares de CRI.

6.2.3 Após consulta e decisão dos Titulares de CRI da respectiva série, a Emissora terá 1 (um) Dia Útil, contado do término do Prazo de Adesão, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.4 Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Devedora e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.5 Na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Devedora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures da respectiva série e, consequentemente, a Emissora deverá promover o resgate da totalidade dos CRI da respectiva série.

6.2.6 O valor a ser pago à Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.2.6.1



abaixo, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou o Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido (ii) da respectiva Remuneração desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos das Cláusulas 5.4, 5.5 e 5.7 acima e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, o qual não poderá ser negativo.

6.2.6.1 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.2.6.1 acima, em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Útil contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxiii) deste Termo de Securitização.

6.2.7 Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures da respectiva série e, consequentemente, à totalidade dos CRI da respectiva série.

6.2.8 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o eventual prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou o Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA após o referido pagamento.

6.2.9 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.3 Amortização Extraordinária dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI"), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI poderá ocorrer após o decurso de (i) de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão das Debêntures para as Debêntures DI I, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2026 (inclusive); (ii) 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão das Debêntures para as Debêntures DI II, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive); e (iii) 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão das Debêntures para as Debêntures IPCA, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2027 (inclusive). Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e, consequentemente, a Amortização



Extraordinária dos CRI, poderá englobar proporcionalmente as Debêntures (e os CRI) de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Devedora.

6.3.1 A Devedora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures da respectiva série.

6.3.2 Observado o previsto na Cláusula 6.3.1 acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será operacionalizada mediante o envio pela Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de Comunicação de Amortização Facultativa, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

6.3.3 Valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI DI. O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI da respectiva série, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI da respectiva série pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.3.5abaixo, será, em relação aos CRI DI da respectiva série, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, da respectiva série, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva série; acrescido (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da respectiva série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI; e (iii) de um prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o saldo devedor dos CRI DI da respectiva série, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI DI da respectiva série, conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária CRI DI"). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária dos CRI coincida com uma data de amortização dos CRI e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o prêmio previsto no item (iii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, após o referido pagamento:

$$P = VRa * [(1 + i) ^ {du/252} - 1]$$

Onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária CRI DI, calculado com 8 casas decimais, sem



arredondamento;

VRa = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI da respectiva série a serem amortizados, acrescido Remuneração dos CRI DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI DI da respectiva série;

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures DI e, consequentemente, dos CRI DI da respectiva série (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI DI da respectiva série (exclusive); e

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

6.3.4 Valor da Amortização Extraordinária dos CRI IPCA. O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI IPCA pela Emissora, nos termos da Cláusula 6.3.5 abaixo, será, em relação às Debêntures IPCA, equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (a) e (b) abaixo:

(a) à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI IPCA calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive) até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI IPCA (exclusive); acrescido **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures IPCA, conforme aplicável; ou

(b) a soma dos valores remanescentes **(i)** da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA e da Remuneração dos CRI IPCA, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures com relação as Debêntures IPCA até a Data de Vencimento dos CRI IPCA, trazida a valor presente até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI IPCA, utilizando-se como taxa percentual de desconto a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA na data do efetivo resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI IPCA, decrescida de uma taxa de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculado conforme cláusula abaixo (“Prêmio de



Amortização Extraordinária CRI IPCA"); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Debêntures IPCA:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

VNEk = valor unitário da parcela objeto de amortização de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left[\frac{1}{(1 + \text{Taxa Desconto})^{(1 - \text{Prêmio de Amortização Extraordinária CRI IPCA})^{(nk/252)}}} \right]$$

onde:

Taxa Desconto = corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA na data do efetivo resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo IPCA;

Prêmio de Amortização Extraordinária CRI IPCA = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda



6.3.5 A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.3.3 e 6.3.4 acima, em razão da amortização extraordinária dos CRI da respectiva série, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de tais recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos elencada na Cláusula 4.1, item (xxxiii) deste Termo de Securitização.

6.3.6 Após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso (“Notificação de Amortização Extraordinária”), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Devedora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

7 CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1 Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Base da Oferta, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, podendo contar com a participação de Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM nº 160 e no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”). Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo. A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

7.1.1 Nos termos do artigo 59 Resolução CVM nº 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo); e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

7.1.2 Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, incluindo mas não se limitando à: (i) Lâmina da Oferta, nos termos dos artigos 23 e 24 da Resolução CVM nº 160; (ii) o Prospecto, nos termos do artigo 20 e 59, inciso III, da Resolução CVM nº 160; (iii) o Aviso ao Mercado, nos termos dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM nº 160; (iv) o Anúncio de Início, nos termos dos artigos 13 e 59, inciso II da Resolução CVM nº 160, de forma a divulgar o início do Período de Distribuição; (v) o Anúncio de Encerramento, nos termos



dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM nº 160, de forma a divulgar o resultado da Oferta e a distribuição da totalidade dos CRI, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** dos Coordenadores; **(c)** da B3; e **(d)** da CVM (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

7.2 Público-alvo: O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por:

- (i) “Investidores Institucionais”, cuja definição engloba os investidores que sejam (i.a) fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, (i.b) pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), respectivamente, bem como (i.c) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Para fins da presente Oferta, os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas sempre serão considerados como Investidores Institucionais, independentemente do valor apresentado em sua intenção de investimento; e
- (ii) “Investidores Não Institucionais”, cuja definição engloba os investidores que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem intenção de investimento em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, em conjunto, “Investidores da Oferta” ou “Investidor”.

7.3 Oferta a Mercado: Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM nº 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação (“Oferta a Mercado”).

7.3.1 Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) (“Apresentações para Potenciais Investidores”), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.



7.3.2 Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM nº 160.

7.4 Coleta de Intenções de Investimento: Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas previsto no Prospecto, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que a primeira ou a segunda série poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI DI a ser alocada na primeira e na segunda série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures DI a ser alocada na primeira e na segunda série da emissão das Debêntures, observado o Montante Mínimo dos CRI DI; (iv) as taxas finais para a Remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a remuneração das Debêntures de cada série; e (v) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de Bookbuilding").

7.4.1 No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("Período de Reserva"), sendo certo que (a) o recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) uma taxa mínima para a Remuneração de determinada série, desde que não seja superior à Taxa Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, observado o disposto nos itens (iii) e (iv) abaixo; (b) a quantidade de CRI da(s) série(s) que deseja subscrever; e (c) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) as intenções de investimento dos Investidores Não Institucionais não serão consideradas para definição das taxas finais da Remuneração, e estarão sujeitas ao valor máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (exclusive);



- (iv) as intenções de investimento dos Investidores Institucionais serão consideradas para definição das taxas finais da Remuneração;
- (v) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (vi) os Investidores Institucionais também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (vii) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores Institucionais, nos termos do item (vi) acima;
- (viii) para a apuração das taxas finais da Remuneração, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto dos CRI da respectiva série), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Base da Emissão;
- (ix) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;
- (x) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e
- (xi) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: (a) no estabelecimento de Taxa Teto dos CRI para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração de determinada série, desde que não seja superior à Taxa Teto dos CRI da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, observado o disposto nos itens (iii) e (iv) acima, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito nos itens (viii) e (ix) acima.

7.4.2 Para fins de esclarecimento, em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160, somente serão levadas em consideração para determinação das taxas finais da Remuneração as intenções de investimento apresentadas por Investidores Institucionais.



7.4.3 Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o seu resultado será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser formalizado antes da primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou, ainda, aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4.4 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, §4º da Resolução CVM nº 160.

7.5 Intenções de Investimento: A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM nº 160.

7.5.1 A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada.

7.5.2 As intenções de investimento enviadas/formalizadas deverão ser mantidas à disposição da CVM nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM nº 160.

7.5.3 Os Coordenadores recomendarão aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina da Oferta, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

7.5.4 Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização, em especial a Cláusula 7.5 acima e, se aplicável, ser



assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM nº 160.

7.5.5 Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: (a) a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; (b) a primeira Data de Integralização; e (c) a taxa final da Remuneração da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

7.5.6 Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

7.6 Pessoas Vinculadas: Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

7.6.1 Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção do Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

7.6.2 Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM nº 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 7.6.1 acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 7.6.1 acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional). Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.



7.6.3 Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

7.6.4 Os Coordenadores alertarão que os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

7.6.5 A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

7.7 Oferta Não Institucional: O montante de 140.000 (cento e quarenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Oferta (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais ("Oferta Não Institucional"). Os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender total ou parcialmente as intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores Não Institucionais.

7.8 Crítérios de Rateio da Oferta Não Institucional: Caso o total de CRI objeto de intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais válidas e admitidas seja igual ou inferior a 140.000 (cento e quarenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Base da Oferta (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional), não haverá rateio, sendo integralmente atendidas todas as intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais admitidas nos termos acima, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, **(i)** caso a totalidade das intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais válidas e admitidas seja superior 140.000 (cento e quarenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Oferta (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional), e **(ii)** os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, decidam por **não** alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio dos CRI proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores



Não Institucionais admitidas nos termos acima, não sendo consideradas frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

7.8.1 As relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora e/ou da Emissora não podem ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucional na parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais.

7.9 Oferta Institucional: Após o atendimento das intenções de investimento realizadas no âmbito da Oferta Não Institucional nos termos nela descritos, os CRI remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais ("Oferta Institucional").

7.9.1 Cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para, então, apresentar suas intenções de investimento a uma Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva.

7.9.2 CrITÉrios de Colocação da Oferta Institucional: Caso as intenções de investimento da Oferta apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Devedora e a Emissora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, podendo levar em consideração relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora e/ou da Emissora, nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM nº 160.

7.10 Subscrição e Integralização dos CRI: A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

7.10.1 Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM nº 160, observado que não haverá alteração dos custos totais (custo *all-in*) da Devedora estabelecidos no Contrato de Distribuição.

7.11 O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.



7.12 Público-alvo: O público alvo da Oferta é composto pelos Investidores Institucionais e pelos Investidores Não Institucionais.

7.13 Encerramento da Oferta: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI (considerando os CRI decorrentes do eventual exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional, se emitidos), será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.

7.14 Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

7.15 Formador de Mercado: Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.

8 CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo I deste Termo de Securitização.

8.2 Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

8.2.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27, inciso III da Lei nº 14.430.

8.3 Na forma do artigo 27, inciso IV da Lei nº 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando 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.



8.4 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 representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

8.5 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, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430.

8.6 A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

8.7 A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 8.6 acima 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 Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

8.8 Na referida Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 8.7 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, nos termos do artigo 30, parágrafo 5º da Lei nº 14.430, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação de ativos em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.9 A Emissora será responsável, conforme o artigo 28, parágrafo único da Lei nº 14.430, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.



9 CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e com o artigo 25, inciso I da Resolução CVM nº 60.

9.1.1 Nos termos do artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM nº 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, após deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a emissão de nova série de certificados de recebíveis imobiliários, com o consequente aditamento a este Termo de Securitização, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

9.1.2 Os recursos eventualmente captados nos termos da Cláusula 9.1.1 acima estarão sujeitos ao regime fiduciário e deverão integrar o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

9.1.3 Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que sejam mantidos na Conta Centralizadora, a título Fundo de Despesas, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras Permitidas").

9.1.4 Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras Permitidas pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nas Aplicações Financeiras Permitidas,



líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora.

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

9.2 Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência dos Patrimônios Separados em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1 Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro das CCI; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2 Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.



9.2.3 Destituição e Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, a Emissora poderá ser destituída, substituída ou renunciar, a administração do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares de CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.2.4 A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações: (i) na ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

9.2.5 Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.2.6 Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

9.2.7 A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a escolha da nova securitizadora para administrar o Patrimônio Separado.

10 CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60 e nos termos da Cláusula 14 abaixo, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração 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:

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI ocasionado pela Securitizadora;
- (ii) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou



classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento e desde que a Emissora tenha recepcionado os recursos dos Créditos Imobiliários, sendo certo que nesta hipótese não ensejará a assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) Dia Útil, contados do inadimplemento;
- (vii) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.2.3 e seguintes acima, de forma que a liquidação será imediata e realizada pela Emissora; ou
- (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

10.1.1 Para fins de esclarecimento, nos termos do §4º do artigo 13 da Resolução CVM nº 60, o cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei nº 14.430.

10.1.2 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.1.3 A Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10.1 acima deverá ser convocada por meio de edital publicado no website da Emissora que contém as informações do



Patrimônio Separado, e será instalada independentemente da quantidade de Titulares de CRI presentes, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 60. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.1.3.1 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, conforme prevista no subitem (i) da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo à Securitizadora ou, caso a Securitizadora não o faça, ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias a contar da sua ciência, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para 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 Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou (b) em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430.

10.1.4 Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

10.1.5 Conforme previsto no artigo 31, parágrafo 1º da Lei nº 14.430, o Agente Fiduciário e/ou a Emissora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.1.6 A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem a maioria dos votos dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares de CRI, em primeira ou segunda convocação, observado disposto na Cláusula 10.1.4 acima.



10.1.7 Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.1.8 Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures ou de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos; e (iii) exceto no caso de culpa ou dolo da Emissora, 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 externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Emissora, exclusivamente em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.2 Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação dos Patrimônios Separados será realizada:

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou
- (ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, após a Emissora ter adotado os procedimentos cabíveis para a realização dos Créditos Imobiliários. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, caso a Emissora não tenha feito, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1 Observada a Cláusula 10.2 acima e tendo em visto que os CRI são emitidos em classe única, na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI de cada série da Emissão



têm o direito de partilhar os Créditos do Patrimônio Separado na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate da respectiva série e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre Titulares de CRI de uma mesma série da Emissão.

10.2.2 Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.3 O Agente Fiduciário, um vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, deverá fornecer à Emissora nos termos do art. 32, parágrafo primeiro, da Lei nº 14.430, no prazo de até 3 (três) dias a partir do evento de resgate antecipado na B3, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à B3 da instituição de tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(i)” da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(ii)” da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se a Emissora ou Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme aplicável, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

10.2.4 Realização dos Direitos dos Titulares de CRI: A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

10.2.5 Encerramento do exercício social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

11 CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1 Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) as declarações, informações e fatos contidos neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são



suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, até a data em que foram prestadas;

- (ii) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;
- (iii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;
- (iv) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para a realização da Emissão e da Oferta, ressalvada as aprovações societárias previstas na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização;
- (vi) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datadas de 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;
- (vii) está em cumprimento das leis e regulamentos relacionadas à não utilização de trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, à não violação dos direitos dos silvícolas e à não incentivo à prostituição;
- (viii) está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a Emissora aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;



- (ix) cumpre rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, na medida em que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, e procede a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (x) tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (xi) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (xii) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Emissora;
- (xiii) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos;
- (xiv) mantém os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que (i) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) não incentiva a prostituição; (iii) os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iv) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da



legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (v) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente (incluindo os direitos dos silvícolas), bem como à saúde e segurança públicas; (vi) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vii) tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

- (xvi) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (a.1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou (a.2) crime contra o meio ambiente e violação dos direitos dos silvícolas; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;
- (xvii) cumpre e faz com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal, estagiários ("Representantes"), cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência das Debêntures, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes não: (1) utilizaram



ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário;

- (xviii) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Termo de Securitização, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;
- (xix) não se encontra, assim como quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas e seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- (xx) as informações constantes dos seus Formulários de Referência são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estão atualizadas até a data em que foram prestadas;
- (xxi) os seus Formulários de Referência (a) contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as



normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 60, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao seu Formulário de Referência da Emissora;

- (xxii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI, a realização da Oferta e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xxiii) será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xxiv) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xxv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (xxvi) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xxvii) inexistiu descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;
- (xxviii) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (xxix) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;
- (xxx) adota as medidas necessárias para mitigar a ocorrência de conflito de interesses com suas subsidiárias integrais, bem como conflitos entre as referidas subsidiárias;
- (xxxi) mantém suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos;
- (xxxii) divulga informações suficientes, verdadeiras, precisas, atualizadas, consistentes e que não



induzam o investidor a erro, escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, e úteis à avaliação dos títulos de securitização por ela emitido, inclusive à presente Oferta;

- (xxxiii) mantém em sua página na rede mundial de computadores (a) seu formulário de referência atualizado, (b) código de ética atualizado, (c) regras, procedimentos e descrição dos controles internos atualizadas, (d) seção específica para cada emissão que possua títulos de securitização em circulação, contendo, no mínimo (1) informa mensal aplicável, nos termos da Resolução CVM nº 60, (2) notificações, convocações de assembleia especial de investidores e eventuais comunicados realizados pela securitizadora com relação às emissões vigentes, (3) demonstrações financeiras auditadas do respectivo patrimônio separado, e (4) relatórios elaborados pelo agente fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à respectiva emissão;
- (xxxiv) adota diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, (ii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, e (ii) sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados, quando se tratar de Custodiante. Ainda, a Emissora declara fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, assumido a responsabilidade perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;
- (xxxv) exerce suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xxxvi) evita práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xxxvii) mantém atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xxxviii) informa à CVM sempre que verifica, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;
- (xxxix) estabelece política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados,



colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;

- (xi) coopera com o Agente Fiduciário e fornece os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos dos Documentos da Operação;
- (xli) zela pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem os Patrimônios Separados, independente da contratação de Instituição Custodiante para custódia, depósito e registro;
- (xlii) estabelece mecanismos para (a) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, (b) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico, (c) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização, e (d) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios;
- (xliii) responsabiliza-se pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à operação de securitização, inclusive à presente Oferta, podendo contratar prestadores de serviços para a realização das referidas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades;
- (xliv) responsabiliza-se pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160; e
- (xlv) diligencia para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem (i.a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores, (i.b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados, (i.c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão, e (i.d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão.

11.1.1 A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na forma da Cláusula 16 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 16 abaixo.



11.1.2 A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.1.3 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, precisão, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

11.1.4 A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e



que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

- (v) anualmente, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual de gestão dos Créditos Imobiliários deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Devedora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI;
- (vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização no site do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI;
- (vii) cópia eletrônica da inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, em prazo não superior a 1 (um) dia útil a contar do recebimento da mesma pela Emissora; e
- (viii) disponibilizar ao Agente Fiduciário e Agência de Classificação de Risco, em sua página na rede mundial de computadores, os informes mensais das emissões de CRI, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM nº 60, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

11.2 A Emissora declara, adicionalmente, que tem ciência das disposições legais e regulamentares aplicáveis à Emissão, não tendo praticado e obrigando-se a não praticar qualquer ato em desacordo com tais disposições legais e regulamentares, em especial o artigo 18 da Resolução CVM nº 60, que versa ser vedado à companhia securitizadora (i) observadas as restrições



descritas na Resolução CMN 5.118, adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando: (i.a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados; (i.b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora; (i.c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (i.d) houver a prática de *warehousing*, conforme definida no artigo 2º, XII da Resolução CVM nº 60; ou (i.e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios dos Patrimônios Separados por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão; (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário; (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Resolução CVM nº 60; (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores; (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão; (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos, conforme o caso.

12 CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1 Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM nº 60, Resolução CVM nº 160, Lei nº 14.430 e demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (ii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que é parte;
- (iii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;



- (iv) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (v) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (vi) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (vii) manter os documentos mencionados no inciso “iii” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (viii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (ix) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (x) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xi) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída neste Termo de Securitização ou nos documentos da Oferta dos CRI;
- (xiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM nº 44, comunicando imediatamente aos Coordenadores;
- (xiv) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;



- (xvii) cumprir com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, no que lhe couber. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xviii) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil e incentivo a prostituição;
- (xix) manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, durante todo o prazo de vigência dos CRI, as declarações, informações e fatos referentes à Emissora e/ou a qualquer controlada da Emissora contidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xx) fazer com que as informações da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora e sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (xxi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;
- (xxii) cumprir as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;
- (xxiii) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Emissora;
- (xxiv) observar a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) não incentive a prostituição e não viole os direitos dos



silvícolas; (iii) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iv) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (v) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (vi) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vii) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

- (xxv) cumprir com as disposições da Resolução CVM nº 44;
- (xxvi) cumprir, bem como fazer com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas controladas e seus Representantes cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção e, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: (a) comunicará imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário; e (b) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI exclusivamente pelos meios previstos neste Termo de Securitização;
- (xxvii) (a) não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) não prometer, oferecer ou dará, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Termo de Securitização, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (d) em todas as suas atividades relacionadas às Debêntures, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;
- (xxviii) cuidar para que as informações constantes do seu Formulário de Referência, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 60, e disponíveis na página da CVM na internet, sejam verdadeiras, consistentes, precisas, atuais e suficientes;
- (xxix) cuidar para que os Formulários de Referência (a) contenham, no mínimo, e sem prejuízo



das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80;

- (xxx) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, 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 dos Patrimônios Separados e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xxxi) não pagar dividendos com os recursos vinculados aos Patrimônios Separados;
- (xxxii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xxxiii) 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;
- (xxxiv) fazer constar nos contratos celebrados com os auditores independentes, que os Patrimônios Separados não responderão pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xxxv) adotar as medidas necessárias para mitigar a ocorrência de conflito de interesses com suas subsidiárias integrais, bem como conflitos entre as referidas subsidiárias;
- (xxxvi) manter suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos;
- (xxxvii) divulgar informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e que não induzam o investidor a erro, escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, e úteis à avaliação dos títulos de securitização por ela emitido, inclusive à presente Oferta;



- (xxxviii) manter em sua página na rede mundial de computadores (a) seu formulário de referência atualizado, (b) código de ética atualizado, (c) regras, procedimentos e descrição dos controles internos atualizadas, (d) seção específica para cada emissão que possua títulos de securitização em circulação, contendo, no mínimo (1) informa mensal aplicável, nos termos da Resolução CVM nº 60, (2) notificações, convocações de assembleia especial de investidores e eventuais comunicados realizados pela securitizadora com relação às emissões vigentes, (3) demonstrações financeiras auditadas do respectivo patrimônio separado, e (4) relatórios elaborados pelo agente fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à respectiva emissão;
- (xxxix) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, (ii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, e (iii) sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados, quando se tratar da Instituição Custodiante. Ainda, a Emissora obriga-se a fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, assumido a responsabilidade perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta;
- (xi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviço no âmbito da Oferta;
- (xli) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xlii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xlili) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xliv) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;
- (xlv) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados,



colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;

- (xlv) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos dos Documentos da Operação;
- (xlvii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem os Patrimônios Separados, independente da contratação de Instituição Custodiante para custódia, depósito e registro;
- (xlviii) zelar para que os Créditos Imobiliários sejam identificados e atendam aos critérios de elegibilidade previstos neste Termo de Securitização;
- (xlix) desenvolver e implementar regras, procedimentos e controles internos, por escrito, que devem (a) garantir o permanente atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional, (b) ser efetivos e consistentes com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas;
- (l) estabelecer mecanismos para (a) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, (b) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico, (c) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização, e (d) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios;
- (li) responsabilizar-se pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Oferta, inclusive à presente Oferta, podendo contratar prestadores de serviços para a realização das referidas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades;
- (lii) (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem (i.a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores, (i.b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados, (i.c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão, e (i.d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão, (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, (iii) manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão registrados em



entidade registradora ou custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM, (iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM nº 60; (v) convocar e realizar a assembleia especial de investidores, assim como cumprir suas deliberações, (vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica, e (vi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições dos Documentos da Operação;

- (liii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas dispostas na Resolução CVM nº 60 e demais regulamentações em vigor;
- (liv) enviar à CVM, na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 3 (três) meses do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras de cada patrimônio separado, inclusive dos Patrimônios Separados, bem como as informações eventuais referentes a cada emissão ou à Emissora dispostas na Resolução CVM nº 60;
- (lv) informar ao Agente Fiduciário, à CVM, à B3 e a Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE) a respeito da substituição dos Auditores Independentes do Patrimônio Separado; e
- (lvi) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não serão empregados pela Emissora em: (a) qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção e/ou (b) quaisquer atos que violem a legislação socioambiental.

12.1.1 A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações ora prestadas por si aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI.

12.1.2 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

13 CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1 Nomeação do Agente Fiduciário: Nos termos do inciso IX do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, a Emissora nomeia e constitui a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de



Securitização, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2 Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (iii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (v) não presta serviços de agente fiduciário em nenhuma emissões da Emissora;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) 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;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) verificou a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização;
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;



- (xi) cumpre e faz com que seus Representantes, cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência das Debêntures, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) o Agente Fiduciário e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; (h) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes: (1) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (2) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (3) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (4) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (5) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (i) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente aos Titulares de CRI e à Emissora; e



- (xii) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes, no melhor conhecimento:
- (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.

13.3 Início do exercício das funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4 Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM nº 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados pela Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Devedora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e pela Devedora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;



- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou dos Patrimônios Separados;
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17 e do Termo de Securitização e respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM nº 17;
- (xvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários que lastreiam os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;



- (xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados aos Patrimônios Separados, caso a Emissora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;
- (xix) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, a administração dos Patrimônios Separados, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (xx) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação dos Patrimônios Separados;
- (xxi) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização;
- (xxii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (xxiii) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;
- (xxiv) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração dos Patrimônios Separados;
- (xxv) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do resgate dos CRI, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário;
- (xxvi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados aos Patrimônios Separados, caso a Emissora não o faça; e
- (xxvii) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.

13.4.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou



defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17, caso a Emissora não faça, e do artigo 29 da Lei nº 14.430.

13.4.2 O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções.

13.5 Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, (i) parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (ii) parcelas semestrais no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação de destinação dos recursos pela Devedora, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

13.6 Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.7 Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora



continuará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

13.8 As parcelas citadas acima serão atualizadas 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, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável. As parcelas citadas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.8.1 A remuneração definida nas Cláusulas acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

13.8.2 Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculados *pro rata die*.

13.8.3 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.8.4 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.



13.8.5 A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

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

13.8.7 Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.9 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.9.1 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído: (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

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



13.9.3 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3, nos termos do artigo 9 da Resolução CVM nº 17.

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

13.9.5 O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.9.6 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

13.9.7 O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, observado o previsto no parágrafo segundo do artigo 16 da Resolução CMV nº 17.

14 CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1 Assembleia Especial: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos



Titulares de CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, e conforme abaixo:

- (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (a) Valor Nominal Unitário; (b) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; (c) Data de Vencimento; (d) a Atualização Monetária; e (e) demais assuntos específicos a cada uma das séries; então a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
- (ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea “i” acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares de CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separados; (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previstos nesta Cláusula; (e) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI; (h) criação de qualquer evento de repactuação; (i) aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentada pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes do Patrimônio Separado; (j) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização; (k) a destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60 e deste Termo de Securitização; e (l) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; então será realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.



14.2 Convocação: A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries, conforme o caso, poderá ser convocada pela própria Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 60. A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, mediante publicação de edital, na forma da cláusula 16.1 deste Termo de Securitização, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a referida assembleia deliberar em contrário, exceto conforme previsto na Cláusula 10.1, acima.

14.2.1 A comunicação da convocação deverá informar, além da ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos previstos nesta Cláusula 14), e a indicação da página da rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação a assembleia. A Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação.

14.2.2 Nos termos do §1º-A do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, é admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM nº 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.2.3 A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza e detalhamento, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo (i) exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.



14.2.3.1 As informações requeridas na Cláusula 14.2.1 acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.2.3.2 No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

14.2.3.3 Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.2.4 Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.2.5 A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.2.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em questão, previstos na Cláusula 14.2 acima.

14.2.6 Caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.2.7 Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI



em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.2.8 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

14.2.9 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o na Lei nº 14.430, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.2.10 Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, deliberar sobre: (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem; (ii) alterações neste Termo de Securitização; (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60; e (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidação a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar, inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI; (b) dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.3 Voto: Cada CRI, nas Assembleias Especial de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries de CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo



admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.3.1 Não podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.3.2 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.3.1 acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Cláusula 14.3.1 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

14.4 Instalação: A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto no artigo 30, §3º, da Lei nº 14.430 e no artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

14.4.1 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

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

14.4.3 A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

14.5 Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI, inclusive renúncias temporárias (*waivers*), realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação ou de CRI em Circulação da respectiva série, conforme



aplicável, ou (b) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação ou de CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

14.5.1 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 14.5, acima: (a) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas deste Termo de Securitização; (b) as alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização Programada ou à Remuneração dos CRI; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou aos Eventos de Vencimentos Antecipados previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) a quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

14.5.2 Conforme previsto no artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora na administração dos Patrimônios Separados não pode ser superior a Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.3 Nos termos do §3º-A da Resolução CVM nº 60, as deliberações em Assembleia Especial de Investidores relativas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.5.4 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.5.5 Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre alterações neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sempre que tal alteração: (i) decorrer da correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já



expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviço da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta; desde que as alterações ou correções referidas nos itens “i” a “v” acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Emissora e/ou aos Titulares os CRI ou qualquer alteração na Remuneração e no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.5.6 As alterações referidas na Cláusula 14.5.5 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas.

14.5.7 As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

14.5.8 Nos termos do artigo 25, §2º da Resolução CVM nº 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

15 CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

15.1 Despesas: A Devedora assumiu as seguintes despesas, conforme pactuado na Escritura de Emissão das Debêntures e nos Documentos da Operação:

- (i) remuneração dos Coordenadores, conforme descrita no Contrato de Distribuição;
- (ii) remuneração do Banco Liquidante e do Agente Escriturador, no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por série, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do



contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(iii) remuneração da Securitizadora (“Custo da Administração”), nos seguintes termos:

- (a) pela Emissão, será devida parcela única no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
- (c) em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares de CRI e (c.2) R\$1.200,00 (mil e duzentos) em caso de necessidade de acompanhamento de covenants financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas;
- (d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) 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, calculadas pro rata die, se necessário; e



- (e) as despesas mencionadas nas alíneas (a) a (c) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida até 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”;
- (v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos termos da cláusula 13.5 acima;
- (vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;



- (viii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- (ix) custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (x) despesas relativas à abertura e manutenção das Contas Centralizadoras, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;
- (xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração dos patrimônios separados dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação dos patrimônios separados dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xii) as despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI;
- (xiii) a remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante equivalente a R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (xiv) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora, conforme em vigor, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (xv) todos os custos relativos à Oferta dos CRI (inclusive a remuneração da instituição financeira intermediária da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais



normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;

- (xvi) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de ativos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- (xvii) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xviii) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (xix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; e
- (xx) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial.



15.1.1 A Devedora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um Fundo de Despesas para os CRI, sendo que cada Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

15.1.2 Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização dos CRI; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante de, no mínimo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") referente a cada Fundo de Despesas.

15.1.3 O Custo da Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

15.1.4 As Despesas que, nos termos da Cláusula 15.1 acima, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Devedora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.1.5 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

15.1.6 Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelos Patrimônios Separados e, caso os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

15.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral,



reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI (“Despesas Extraordinárias”).

15.2.1 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

15.3 Reembolso de Despesas: Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 15.2. acima, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Emissora poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Emissora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

15.4 Custos e Despesas dos Titulares de CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares de CRI serão responsáveis:

- a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.4.1 Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo III a este Termo de Securitização.

16 CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE

16.1 Publicidade: Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como edital de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI,



comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciassecritizadora.com), ou outra que vier a substituí-la, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM nº 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleia Especial de Titulares de CRI serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário. Caso a Emissora altere a referida página após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

16.1.1 As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.2 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do Fundos.Net da CVM.

16.1.3 Exceto pela convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 16.1.1 acima, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI ou aos custodiantes dos Titulares de CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Agente Escriturador e o Agente Fiduciário.

17 CLÁUSULA DEZESSETE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1 Registro: Este Termo de Securitização será registrado na B3 pela Emissora para fins de instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 14.430, e será entregue à Instituição Custodiante para custódia.

18 CLÁUSULA DEZOITO – NOTIFICAÇÕES

18.1 Notificações: As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:



Se para a Emissora:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções

CEP 04.571-925, São Paulo/SP

At: Monica Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br /

middle@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Se para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas n.º 4.200, Bloco n.º 8, Ala B, salas n.ºs 302, 303 e 304

Rio de Janeiro – RJ

CEP 22.640-10

At.: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

18.1.1 Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo de Securitização será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

18.1.2 A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

19 CLÁUSULA DEZENOVE – RISCOS

19.1 Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco referentes à



Oferta encontram-se devidamente descritos no Prospecto Preliminar, e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

20 CLÁUSULA VINTE – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1 Renúncia: 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 e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

20.3 Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, exceto pelo previsto na Cláusula 14.5.5 acima.

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

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

20.6 Conflito de Interesse: As Partes avaliaram os relacionamentos entre todos os participantes da Oferta e entendem não haver quaisquer situações de conflito de interesses existentes entre elas



e/ou entre quaisquer participantes da Emissão e da Oferta no momento da Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, §1º inciso I da Resolução CVM nº 60.

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

20.7.1 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

20.8 As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme em vigor, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios 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.

20.9 As Partes concordam que este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.



21 CLÁUSULA VINTE E DOIS – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1 Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2 Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.3 E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 01 de abril de 2025.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)



(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações”, celebrado entre a Companhia Província de Securitização S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.
Emissora

DocuSigned by
Letícia Viana Rufino
Assinado por: LETÍCIA VIANA RUFINO:33236036800
CPF: 33236036800
Hora de assinatura: 01/04/2025 21:40:27 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
4BEF613F037741F...
Nome:
Cargo:
CPF:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DocuSigned by
Marcelle Motta Santoro
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706
CPF: 10980904706
Data/Hora da Assinatura: 01/04/2025 21:43:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB G5
6AA32DD1039E42D...
Nome:
Cargo:
CPF:

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by
Marco Aurelio Machado Ferreira
Assinado por: MARCO AURELIO MACHADO FERREIRA:02983313735
CPF: 02983313735
Data/Hora da Assinatura: 02/04/2025 08:51:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB G5
93C0D3704BD04E9...
Nome:
CPF:

DocuSigned by
Mariana do Nascimento Pedrosa
Assinado por: MARIANA DO NASCIMENTO PEDROSO:42197190830
CPF: 42197190830
Data/Hora da Assinatura: 01/04/2025 21:42:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB G5
77BE8F2C352B4E7...
Nome:
CPF:



ANEXO I

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 132, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora”), no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) em até 3 (três) séries de sua 102ª (centésima segunda) (“Emissão” e “Oferta”) declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 160”), e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor a partir de 02 de maio de 2022 (“Resolução CVM nº 60”):

- (a) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, do inciso IX do artigo 2º da Resolução CVM nº 60, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, serão instituídos regimes fiduciários sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“Créditos Imobiliários”); (b) a conta corrente nº 99805-7, agência 6327, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures (“Conta do Patrimônio Separado”) e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “a” e “b” acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (b) verificou, em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, suficiência e atualidade, até a data em que foram prestadas, das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, da Companhia Província de Securitização,*



lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações” (“Termo de Securitização”);

- (c) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 (“Devedora”), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, e estão atualizadas até a data em que foram prestadas, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (d) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM nº 160 e a Resolução CVM nº 60;
- (e) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estarão atualizadas até a data em que foram e/ou serão prestadas, conforme o caso, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (f) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

São Paulo, [] de [] de 2025.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

 Nome:
 Cargo:
 CPF:

 Nome:
 Cargo:
 CPF:



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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Endereço: Avenida das Américas n.º 4.200, Bloco n.º 8, Ala B, salas n.ºs 302, 303 e 304, CEP 22.640-102
Cidade e Estado: Rio de Janeiro, RJ
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Marcelle Motta Santoro
Número do Documento de Identidade: 18.511 OAB/RJ
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: certificados de recebíveis imobiliários
Número da emissão: 102ª
Número das séries: 1ª, 2ª e 3ª
Emissor: Companhia Província de Securitização
Quantidade: 700.000 (setecentos mil) de CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da opção de emissão de lote adicional, isto é, em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, passando a quantidade da emissão a ser de até 875.000 (oitocentos e setenta e cinco mil) CRI.
Espécie: N/A
Classe: N/A
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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.

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:
Cargo:
CPF:



ANEXO III TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos eventualmente aplicáveis ao investimento ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto sobre a Renda e contribuição ao PIS e à COFINS

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, conforme segue: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430/96 e artigo 70, I da Instrução RFB nº 1.585/15).



O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro (real, presumido ou arbitrado) que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, § 1º da Lei nº 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o artigo 3º, III da Lei nº 7.689/88, conforme alterada.

Adicionalmente, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426/15.

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil e, nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos, de seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, I e III, da Instrução RFB nº 1.585/15 e do artigo 77, *caput*, I da Lei nº 8.981/95.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183/21, conforme alterada, de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.



Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754/23). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668/93, e artigo 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas ao IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684/03.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, II da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo SIMPLES Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981/95, artigo 70, II, da Instrução RFB nº 1.585/15 e no artigo 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123/06. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), conforme disciplinado pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585/15.

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país respeitando as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, e que não sejam residentes em JTF, os rendimentos auferidos, regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (artigo 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585/15).



Com base na legislação em vigor, será considerado JTF: i) aquela que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% (dezessete por cento), conforme previsto no art. 24 da Lei 9.430/96, com base na nova redação dada pela Medida Provisória 1.152/22; e (ii) aquela cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/10 lista, em seu artigo 1º, as jurisdições consideradas JTF.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, VI do Decreto nº 6.306/07. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após essa eventual alteração.



ANEXO IV
DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI			
	CRI DI I	CRI DI II	CRI IPCA
1	15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025
2	15/04/2026	15/04/2026	15/04/2026
3	15/10/2026	15/10/2026	15/10/2026
4	15/04/2027	15/04/2027	15/04/2027
5	15/10/2027	15/10/2027	15/10/2027
6	15/04/2028	15/04/2028	15/04/2028
7	15/10/2028	15/10/2028	15/10/2028
8	15/04/2029	15/04/2029	15/04/2029
9	-	15/10/2029	15/10/2029
10	-	15/04/2030	15/04/2030
11	-	-	15/10/2030
12	-	-	15/04/2031
13	-	-	15/10/2031
14	-	-	15/04/2032



ANEXO V

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Nº	Sociedade	Imóvel	Endereço	CEP	Matrícula	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?	(a) Orçamento para a execução da obra que se pretende realizar no imóvel	(b) Valores já gastos no âmbito de tal obra	(c) Valores a serem gastos no âmbito de tal obra [(a) - (b)]	(d) Valores a serem destinados no âmbito de tal obra em função de outros CRI emitidos	(e) capacidade de alocação de recursos da presente emissão no âmbito de tal obra [(c) - (d)]	(f) valores a serem destinados no âmbito de tal obra em função dos CRI da presente Emissão	Finalidade dos recursos	Percentual relativo ao total da emissão destinado ao imóvel
1	LIVING NAZARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Pensilvania	Rua Catipará, nº 69, 75, 83, 85, 63, 35, 39, 57, 49, 77, 71, 27, Rua Pensilvânia, 1393 e 1397, 1383 e 1389, 1421, 1411, São Paulo/SP	04561-060, 04564-004	85308; 85310; 85.312; 85.313; 60.684; 2.826; 91.974; 12.332; 111252.2.031518 6-80; 85.311; 85.309; transcrição nº 117.491; 85316; 85.314 e 85.315; 28.995; 4.133; 74.359 do 15º RGI	Não	Sim	44.359.836	42.022	44.317.815	N.A.	44.317.815	44.317.814,50	compra/reforma	5,1%



2	LIVING LORETO EMPREENDEIME NTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Ouvid or Peleja	Rua Martim de Sá, nº 31, 33, 39, 45, 65, 67, 69, 71, 73, Rua Ouvidor Peleja, nº 266, 260, 248, 242, 232, São Paulo/SP	04128- 070, 04128- 000	26.516; 15.562; 88.327; 65.295; 17.666; 38.594; 21.446; 92.110; 142.400, 226.558; 185.392; 17.691; 28.707; 597 do 14º RGI	Não	Sim	55.285.009	58.333	55.226.676	N.A.	55.226.676	55.226.676,2 7	compra/reforma	6,3%
3	SPE ainda não designada, será informada pela Devedora no momento de comprovação da destinação dos recursos	Joaqu im Tavor a	Rua Joaquim Távora, 25, 31, 35, 41, 09, Rua Gaspar Lourenço, 406, 410, 414, Rua Carlos Petit, 415, 427, 437, 423, São Paulo/SP	04015- 013, 04107- 000, 04110- 000	33.462; 37.933; 4.338; 9.657; 70.914; 100.775; 4.987; 20.420; 8.837; 72.794; 32.896; 94.454 do 1º RGI	Não	Sim	56.850.581	131.701	56.718.880	N.A.	56.718.880	56.718.879,8 7	compra/reforma	6,5%
4	CYRELA ASESSIPPI EMPREENDEIME NTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Florid a 2	Rua Chicago, 13, 23, 33, 43, 53, 61, 71, 81, 91, 101, Rua Filadélfia, 52, 100, 90, 80, 70, 60, 52, 42, 22, 12, São Paulo/SP	04564- 060, 04564- 050	138.726; 49.997; 19.030; 108.264; 89.394; 127.628; 73.691; 96.487; 217.557; 108.341; 206.555; 213.112; 110.865; 124.581; 71.828;	Não	Sim	91.645.061	0	91.645.061	N.A.	91.645.061	91.645.060,6 3	compra/reforma	10,5%



					4.463; 152.473; 18.974; 114.370; 132.083 do 15º RGI										
5	RUA ALPES EMPREENDIME NTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Ferna ndes Moreir a	Rua Fernandes Moreira, 230, 202, 210, 218, 224, 190, 272, 266, 260, 254, 244, 238, Rua Jose de Carvalho, 293, 305, Rua Vitorino de Moraes, 228, 218, São Paulo/SP	04716- 001, 04714- 020, 04714- 030	327665; 142.987; 170.813; 79.556; 308.891; 3.785; 332.925; 17.313; 22.721; 358.441; 22.657; 59.297; 318.431; 53.683; 316.434; 138.267 do 11º RGI	Não	Sim							49.801.542,8 2	compra/reforma 5,7%
6	CBR 107 EMPREENDIME NTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Charl es Astor	Rua Charles Astor, 17, 07, s/n, 33, 73, 77, 55, 59, 105, 49, Rua Embuaçu, 589, 593, 579, 601 e 637, 625, 627, 629, 631, 633 e 635, São Paulo/SP	04118- 050, 04118- 080	39.663; 22.702; 183.582; 1.683, 59.312; 70.428; 183.118; 183.119; 129.565; 129.566; 54.120; 55.533; 95.035; 159.075, 95.180 do 14º RGI	Não	Sim							28.870.351,4 7	compra/reforma 3,3%
7	CBR 112 EMPREENDIME NTOS	Butan tã	Rua São Manoel nº 20, 54, 62, 66, 72, 78, 86, 92, 100, 106, 112, 118, 124, 132, 138,	05424- 040, 05424- 000	101.593; 152.653; 91.310; 3343; 42.576 do 10º RGI	Não	Sim							66.096.769,4 7	compra/reforma 7,6%



	IMOBILIÁRIOS LTDA		144, 150, 158, 164, 170, 176, 184, 190, 196, 8, Rua Butantã, nº 57/59, 71, 73, 77, 113, 119/121/123, 127/133/135, 153/169, 175/179, 189, 201 e 215, 137/141/145, 153 e 169, São Paulo/SP												
8	NOVA IGUAÇU EMPREDIMEN TOS IMOBILIARIOS LTDA	Altino Arant es	Avenida Dr. Altino Arantes, 692, São Paulo/SP	04042- 003	213.909 do 14º RGI	Não	Sim	37.988.539	217.320	37.771.219	N.A.	37.771.219	37.771.219,2 5	compra/reforma	4,3%
9	Living Barbacena Empreendimento s Imobiliários Ltda.	Amali a de Noron ha	Rua Amália de Noronha, 289, 301, 253, 251, 243, 215, 221, 223, 231, 233, 241, 277, Rua Alves Guimarães, 1.222, 1194, 1212, São Paulo/SP	05410- 010, 05410- 002	17.433; 46.882; 65.217; 71.734; 95.185; 24.270; 37.313; 12.600; 45.389; 50.169; 91.477; 91.325; 67.967; 67.968; 67.969; 67.970; 67.971; 67.972; 40443; 89.101; 38.727 do 13º RGI	Não	Sim	119.319.980	1.000.000	118.319.980	N.A.	118.319.980	118.319.979, 79	compra/reforma	13,5%



1 0	CBR 198 EMPREENDIME NTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Indian a	Avenida Adolfo Pinheiro, 4.845, Avenida Santo Amaro, 3.484, 3.498, 3.494, Rua Indiana, 48, 62, 74, São Paulo/SP	04733- 400, 04505- 004, 04562- 000	23122; 126808; 116.203; 14.837; 14.838; 14.839; 14.840; 164.867; 54.918; 266.200; 260.654; 143.728 do 15º RGI	Não	Sim	78.310.747	23.727.413	54.583.334	N.A.	54.583.334	54.583.334,1 1	compra/reforma	6,2%
1 1	CBR 059 EMPREENDIME NTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Aroaz es	Lote nº 75 situado na Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664; e Lote nº 76 situado na Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664, Rio de Janeiro/RJ	22775- 060	449883; 449.884 do 9º RGI RJ	Não	Sim	38.162.828	784.578	37.378.250	N.A.	37.378.250	37.378.250,2 0	compra/reforma	4,3%
1 2	SEVILHA EMPREENDIME NTOS IMOBILIARIOS LTDA	Torre Alta	Lote 1 do PAL 49188, situado na Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca; e Lote 2 do PAL 49188, situado na Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	22630- 010	18.546; 5.361 do 9º RGI RJ	Não	Sim	103.598.969	10.773.533	92.825.436	N.A.	92.825.436	92.825.435,9 0	compra/reforma	10,6%



1	CBR 200	Gaivo	Rua Gaivota, 500,	04522-	70563; 120.761;	Não	Sim								
3	EMPREENDIME	ta	510, 512, 530, 544,	030;	11.508; 137.795;										
	NTOS		576; Avenida	04515-	181.485;										
	IMOBILIÁRIOS		Lavandisca, 395,	010;	104.621; 66.384;										
	LTDA		369; Avenida Sabia,	04515-	34.187; 46.278;										
			418, 436, 440, São	000	89.471; 37.820								59.273.511,6		
			Paulo/SP		do 14º RGI			118.059.582	58.786.070	59.273.512	N.A.	59.273.512	5	compra/reforma	6,8%
1	CBR 181	Clube	Rua Doutora Neyde	04022-	23456, 55.364;	Não	Sim								
4	EMPREENDIME	Ipê	Apparecida Sollitto,	040;	72149; 86.235;										
	NTOS		583, 599; Avenida	04029-	231.533; 13.414;										
	IMOBILIÁRIOS		Ibirapuera, 641, 621,	000;	71.683;										
	LTDA		585, 607, 605, 597,	04022-	transcrição										
			595, 583, 573, 663,	020	102.323 de										
			655; Rua Leopoldo		04.11.1970 (11										
			de Bulhões, 40, São		RGI); 73.561;										
			Paulo/SP		73.562; 15.081;										
					66.403; 2.009;										
					147.509 do 14º										
					RGI			83.423.639	1.252.465	82.171.174	N.A.	82.171.174	9	compra/reforma	9,4%
TOTAL								974.755.191					875.000.000		
									99.755.191	875.000.000		875.000.000			100%



Tabela 2 – Cronograma Indicativo

Nº	Sociedade	Imóvel Lastro	Percentual do valor de recursos da Emissão (%)	Uso dos recursos da presente Emissão 100%	Valor dos recursos a ser alocado (R\$)	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	1S29	2S29
1	LIVING NAZARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Pensilvânia	5,1%	44.317.814,50	44.317.814,50	305.916,64	6.895.719,45	3.622.026,28	977.678,23	5.992.462,22	9.354.810,44	8.398.773,17	8.079.935,65	690.492,43	0,00
2	LIVING LORETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Ouvidor Peleja	6,3%	55.226.676,27	55.226.676,27	12.183.484,53	7.427.190,63	2.433.380,04	2.484.440,44	6.601.782,58	9.158.268,18	7.572.594,05	7.232.956,89	132.578,92	0,00
3	SPE ainda não designada, será informada pela Devedora no momento de	Joaquim Tavora	6,5%	56.718.879,87	56.718.879,87	12.580.053,00	1.639.813,98	10.845.674,55	0,00	7.724.585,78	5.937.715,32	8.112.516,15	5.960.152,62	3.918.368,49	0,00



	comprovação da destinação dos recursos														
4	CYRELA ASESSIPPI EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Florida 2	10,5%	91.645.060, 63	91.645.060, 63	1.598.251, 13	25.294.976, 96	15.369.991, 50	0,00	6.034.998,5 8	10.545.604, 93	14.329.495, 46	11.111.38 8,02	7.360.354, 04	0,00
5	RUA ALPES EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Fernan des Moreira	5,7%	49.801.542, 82	49.801.542, 82	508.342,9 7	6.986.223,1 8	3.614.190,7 2	0,00	6.983.431,5 0	8.821.231,8 0	10.522.976, 45	8.538.230, 18	3.826.916, 01	0,00
6	CBR 107 EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Charles Astor	3,3%	28.870.351, 47	28.870.351, 47	7.550.846, 11	4.573.430,2 3	0,00	2.645.150, 21	2.722.110,4 5	5.302.260,6 1	4.348.299,1 3	1.728.254, 74	0,00	0,00
7	CBR 112 EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Butantã	7,6%	66.096.769, 47	66.096.769, 47	158.555,8 2	5.780.351,9 3	8.690.376,7 0	4.909.380, 12	10.493.560, 66	15.537.310, 48	13.780.678, 24	6.746.555, 53	0,00	0,00
8	NOVA IGUAÇU EMPREDIME NTOS	Altino Arantes	4,3%	37.771.219, 25	37.771.219, 25	12.620.56 2,43	7.004.949,5 6	0,00	2.550.309, 29	2.667.821,8 2	5.815.775,6 6	4.624.525,6 0	2.487.274, 88	0,00	0,00



	IMOBILIARIOS LTDA														
9	LIVING BARBACENA EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Amalia de Noronh a	13,5%	118.319.97 9,79	118.319.97 9,79	675.735,1 6	59.415.338, 39	39.286.826, 97	0,00	3.733.160,3 0	2.882.589,1 2	5.395.463,0 4	3.838.544, 15	2.353.472, 95	738.849 ,70
1 0	CBR 198 EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Indiana	6,2%	54.583.334, 11	54.583.334, 11	6.687.310, 07	5.603.745,4 7	4.131.990,8 2	7.116.682, 25	9.906.504,4 8	9.647.365,3 9	9.300.033,9 0	2.189.701, 73	0,00	0,00
1 1	CBR 059 EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Aroaze s	4,3%	37.378.250, 20	37.378.250, 20	0,00	2.722.824,8 5	2.183.841,9 3	3.243.767, 81	9.432.603,2 1	10.234.917, 67	5.412.906,5 6	4.147.388, 17	0,00	0,00
1 2	SEVILHA EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Torre Alta	10,6%	92.825.435, 90	92.825.435, 90	1.961.770, 53	14.026.939, 92	25.384.494, 31	24.386.83 5,02	18.950.792, 13	7.793.133,1 6	321.470,83	0,00	0,00	0,00
1 3	CBR 200 EMPREENDIM ENTOS	Gaivota	6,8%	59.273.511, 65	59.273.511, 65	729.541,1 2	34.943.581, 32	0,00	6.546.239, 11	5.402.400,0 4	7.727.015,6 5	2.958.051,9 2	966.682,4 9	0,00	0,00



	IMOBILIÁRIOS LTDA														
1 4	CBR 181 EMPREENDIM ENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Clube Ipê	9,4%	82.171.174, 09	82.171.174, 09	35.443.58 7,37	17.507.188, 89	0,00	2.231.555, 20	4.484.107,2 6	8.924.245,1 9	8.085.746,3 9	5.494.743, 79	0,00	0,00
TOTAL			100,0 %	875.000.0 00,00	875.000.0 00,00	93.003.9 56,86	199.822.2 74,76	115.562.7 93,82	57.092.0 37,67	101.130.3 20,99	117.682.2 43,61	103.163.5 30,91	68.521.8 08,83	18.282.1 82,84	738.84 9,70

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

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2022	R\$ 2,593 bi
Ano de 2023	R\$ 3,096 bi
Ano de 2024	R\$ 4,017 bi
Total	R\$ 9,706 bi



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102, parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI, o "*Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" e o Termo de Securitização (conforme abaixo definido) e que, conforme o Termo de Securitização, sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 102ª (centésima segunda) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", firmado em 01 de abril de 2025 entre a Emissora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 4.200, Bloco n.º 8, Ala B, salas n.ºs 302, 303 e 304, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa. A Instituição Custodiante, declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI, a qual encontra-se,



respectivamente, registrada e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:



ANEXO VII
CCI

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de abril de 2025
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 1ª	NÚMERO: 0001	TIPO DE CCI: Integral
-----------	--------------	-----------------------

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL (“Emissora”)		
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização (“Emissora”)		
CNPJ: 04.200.649/0001-07		
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções		
CEP: 04571- 925	CIDADE: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE (“Instituição Custodiante”)		
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102, parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista		
CEP: 04.578-910	CIDADE: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA (“Devedora”)		
RAZÃO SOCIAL: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
CNPJ: 73.178.600/0001-18		
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia		
CEP: 04552-000	CIDADE: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
“Instrumento Particular de Escritura da 18ª (Décima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações” celebrado em 01 de abril de 2025 entre a Devedora e a Emissora (“Escritura de Emissão de Debêntures”), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 18ª (décima oitava) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures DI I”).



5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 01 de abril de 2025 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora (“*Escritura de Emissão de CCI*”).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento lastro	Endereço	CEP	Bairro	Cidade/ Estado	Matrícula	RGI competente
Pensilvania	Rua Catipará, nº 69, 75, 83, 85, 63, 35, 39, 57, 49, 77, 71, 27, Rua Pensilvânia, 1393 e 1397, 1383 e 1389, 1421, 1411, Campo Belo	04561-060, 04564-004	Campo Belo	São Paulo/SP	85308; 85310; 85.312; 85.313; 60.684; 2.826; 91.974; 12.332; 111252.2.0315186-80; 85.311; 85.309; transcrição nº 117.491; 85316; 85.314 e 85.315; 28.995; 4.133; 74.359 do 15º RGI	15º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Ouvidor Peleja	Rua Martim de Sá, nº 31, 33, 39, 45, 65, 67, 69, 71, 73, Rua Ouvidor Peleja, nº 266, 260, 248, 242, 232, Chácara Inglesa	04128-070, 04128-000	Chácara Inglesa	São Paulo/SP	26.516; 15.562; 88.327; 65.295; 17.666; 38.594; 21.446; 92.110; 142.400, 226.558; 185.392; 17.691; 28.707; 597 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Joaquim Tavora	Rua Joaquim Távora, 25, 31, 35, 41, 09, Rua Gaspar Lourenço, 406, 410, 414, Rua Carlos Petit, 415, 427, 437, 423, Vila Mariana	04015-013, 04107-000, 04110-000	Vila Mariana	São Paulo/SP	33.462; 37.933; 4.338; 9.657; 70.914; 100.775; 4.987; 20.420; 8.837; 72.794; 32.896; 94.454 do 1º RGI	1º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Florida 2	Rua Chicago, 13, 23, 33, 43, 53, 61, 71, 81, 91, 101, Rua Filadélfia, 52, 100, 90, 80, 70, 60, 52, 42, 22, 12, Campo Belo	04564-060, 04564-050	Campo Belo	São Paulo/SP	138.726; 49.997; 19.030; 108.264; 89.394; 127.628; 73.691; 96.487; 217.557; 108.341; 206.555; 213.112; 110.865; 124.581; 71.828; 4.463; 152.473; 18.974; 114.370; 132.083 do 15º RGI	15º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Fernandes Moreira	Rua Fernandes Moreira, 230, 202, 210, 218, 224,	04716-001, 04714-020,	Chácara Santo	São Paulo/SP	327665; 142.987; 170.813; 79.556; 308.891; 3.785;	11º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo



	190, 272, 266, 260, 254, 244, 238, Rua Jose de Carvalho, 293, 305, Rua Vitorino de Moraes, 228, 218, Chacara Santo Antonio	04714-030	Antonio		332.925; 17.313; 22.721; 358.441; 22.657; 59.297; 318.431; 53.683; 316.434; 138.267 do 11º RGI	
Charles Astor	Rua Charles Astor, 17, 07, s/n, 33, 73, 77, 55, 59, 105, 49, Rua Embuaçu, 589, 593, 579, 601 e 637, 625, 627, 629, 631, 633 e 635, Chacara Klabin	04118-050, 04118-080	Chácara Klabin	São Paulo/SP	39.663; 22.702; 183.582; 1.683, 59.312; 70.428; 183.118; 183.119; 129.565; 129.566; 54.120; 55.533; 95.035; 159.075, 95.180 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Butantã	Rua São Manoel nº 20, 54, 62, 66, 72, 78, 86, 92, 100, 106, 112, 118, 124, 132, 138, 144, 150, 158, 164, 170, 176, 184, 190, 196, 8, Rua Butantã, nº 57/59, 71, 73, 77, 113, 119/121/123, 127/133/135, 153/169, 175/179, 189, 201 e 215, 137/141/145, 153 e 169, Pinheiros	05424-040, 05424-000	Pinheiros	São Paulo/SP	101.593; 152.653; 91.310; 3343; 42.576 do 10º RGI	10º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Altino Arantes	Avenida Dr. Altino Arantes, 692, Vila Clementino	04042-003	Vila Clementino	São Paulo/SP	213.909 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Amalia de Noronha	Rua Amália de Noronha, 289, 301, 253, 251, 243, 215, 221, 223, 231, 233, 241, 277, Rua Alves Guimarães, 1.222, 1194, 1212, Sumarezinho	05410-010, 05410-002	Sumarezinho	São Paulo/SP	17.433; 46.882; 65.217; 71.734; 95.185; 24.270; 37.313; 12.600; 45.389; 50.169; 91.477; 91.325; 67.967; 67.968; 67.969; 67.970; 67.971; 67.972; 40443; 89.101; 38.727 do 13º RGI	13º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Indiana	Avenida Adolfo Pinheiro, 4.845, Avenida Santo Amaro, 3.484, 3.498,	04733-400, 04505-004, 04562-000	Santo Amaro	São Paulo/SP	23122; 126808; 116.203; 14.837; 14.838; 14.839; 14.840; 164.867; 54.918;	15º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo



	3.494, Rua Indiana, 48, 62, 74, Santo Amaro				266.200; 260.654; 143.728 do 15º RGI	
Aroazes	Lote nº 75 situado na Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664; e Lote nº 76 situado na Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664, Jacarepagua	22775-060	Jacarepaguá	Rio de Janeiro/RJ	449883; 449.884 do 9º RGI RJ	9º RGI da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro
Torre Alta	Lote 1 do PAL 49188, situado na Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca; e Lote 2 do PAL 49188, situado na Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca	22630-010	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro/RJ	18.546; 5.361 do 9º RGI RJ	9º RGI da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro
Gaivota	Rua Gaivota, 500, 510, 512, 530, 544, 576; Avenida Lavandisca, 395, 369; Avenida Sabia, 418, 436, 440, Moema	04522-030; 04515-010; 04515-000	Moema	São Paulo/SP	70563; 120.761; 11.508; 137.795; 181.485; 104.621; 66.384; 34.187; 46.278; 89.471; 37.820 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Clube Ipê	Rua Doutora Neyde Aparecida Sollitto, 583, 599; Avenida Ibirapuera, 641, 621, 585, 607, 605, 597, 595, 583, 573, 663, 655; Rua Leopoldo de Bulhões, 40, Vila Clementino	04022-040; 04029-000; 04022-020	Vila Clementino	São Paulo/SP	23456, 55.364; 72149; 86.235; 231.533; 13.414; 71.683; transcrição 102.323 de 04.11.1970 (11 RGI); 73.561; 73.562; 15.081; 66.403; 2.009; 147.509 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO TOTAL: 1.458 (mil quatrocentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 12 de abril de 2029.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debêntures DI I não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

REMUNERAÇÃO: As Debêntures DI I farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da sua primeira data de integralização, correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressa na forma de



percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a 96% (noventa e seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Debêntures DI I” e “Remuneração das Debêntures DI I”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, desde a primeira data de integralização das Debêntures DI I ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.

DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures DI I, a saber, 15 de abril de 2025 (“Data de Emissão das Debêntures DI I”).

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures DI I, a saber, 12 de abril de 2029 (“Data de Vencimento das Debêntures DI I”).

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO DE RETENÇÃO DE TRIBUTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado por evento de retenção de tributos, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ENCARGOS MORATÓRIOS: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures DI I, juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: Parcela única, correspondente a 100% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, na Data de Vencimento das Debêntures DI I, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures DI I será conforme Cláusula 4.9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.

GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI DI I.



CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de abril de 2025
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE: 2ª	NÚMERO: 0002	TIPO DE CCI: Integral
------------------	---------------------	------------------------------

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização (“Emissora”)		
CNPJ: 04.200.649/0001-07		
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções		
CEP: 04571- 925	CIDADE: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE (“Instituição Custodiante”)		
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102, parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista		
CEP: 04.578-910	CIDADE: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA (“Devedora”)		
RAZÃO SOCIAL: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
CNPJ: 73.178.600/0001-18		
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia		
CEP: 04552-000	CIDADE: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
“Instrumento Particular de Escritura da 18ª (Décima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações” celebrado em 01 de abril de 2025 entre a Devedora e a Emissora(“Escritura de Emissão de Debêntures”), por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 18ª (décima oitava) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures DI II”).

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.1.1 a 3.1.4 do



“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 01 de abril de 2025 entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora (“Escritura de Emissão de CCI”).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS						
Empreendimento lastro	Endereço	CEP	Bairro	Cidade/ Estado	Matrícula	RGI competente
Pensilvania	Rua Catipará, nº 69, 75, 83, 85, 63, 35, 39, 57, 49, 77, 71, 27, Rua Pensilvânia, 1393 e 1397, 1383 e 1389, 1421, 1411, Campo Belo	04561-060, 04564-004	Campo Belo	São Paulo/SP	85308; 85310; 85.312; 85.313; 60.684; 2.826; 91.974; 12.332; 111252.2.0315186-80; 85.311; 85.309; transcrição nº 117.491; 85316; 85.314 e 85.315; 28.995; 4.133; 74.359 do 15º RGI	15º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Ouvidor Peleja	Rua Martin de Sá, nº 31, 33, 39, 45, 65, 67, 69, 71, 73, Rua Ouvidor Peleja, nº 266, 260, 248, 242, 232, Chácara Inglesa	04128-070, 04128-000	Chácara Inglesa	São Paulo/SP	26.516; 15.562; 88.327; 65.295; 17.666; 38.594; 21.446; 92.110; 142.400, 226.558; 185.392; 17.691; 28.707; 597 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Joaquim Tavora	Rua Joaquim Távora, 25, 31, 35, 41, 09, Rua Gaspar Lourenço, 406, 410, 414, Rua Carlos Petit, 415, 427, 437, 423, Vila Mariana	04015-013, 04107-000, 04110-000	Vila Mariana	São Paulo/SP	33.462; 37.933; 4.338; 9.657; 70.914; 100.775; 4.987; 20.420; 8.837; 72.794; 32.896; 94.454 do 1º RGI	1º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Florida 2	Rua Chicago, 13, 23, 33, 43, 53, 61, 71, 81, 91, 101, Rua Filadélfia, 52, 100, 90, 80, 70, 60, 52, 42, 22, 12, Campo Belo	04564-060, 04564-050	Campo Belo	São Paulo/SP	138.726; 49.997; 19.030; 108.264; 89.394; 127.628; 73.691; 96.487; 217.557; 108.341; 206.555; 213.112; 110.865; 124.581; 71.828; 4.463; 152.473; 18.974; 114.370; 132.083 do 15º RGI	15º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Fernandes Moreira	Rua Fernandes Moreira, 230, 202, 210, 218, 224, 190, 272, 266, 260, 254, 244, 238, Rua Jose de	04716-001, 04714-020, 04714-030	Chácara Santo Antonio	São Paulo/SP	327665; 142.987; 170.813; 79.556; 308.891; 3.785; 332.925; 17.313; 22.721; 358.441; 22.657; 59.297;	11º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo



	Carvalho, 293, 305, Rua Vitorino de Moraes, 228, 218, Chacara Santo Antonio				318.431; 53.683; 316.434; 138.267 do 11º RGI	
Charles Astor	Rua Charles Astor, 17, 07, s/n, 33, 73, 77, 55, 59, 105, 49, Rua Embuaçu, 589, 593, 579, 601 e 637, 625, 627, 629, 631, 633 e 635, Chacara Klabin	04118-050, 04118-080	Chácara Klabin	São Paulo/SP	39.663; 22.702; 183.582; 1.683, 59.312; 70.428; 183.118; 183.119; 129.565; 129.566; 54.120; 55.533; 95.035; 159.075, 95.180 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Butantã	Rua São Manoel nº 20, 54, 62, 66, 72, 78, 86, 92, 100, 106, 112, 118, 124, 132, 138, 144, 150, 158, 164, 170, 176, 184, 190, 196, 8, Rua Butantã, nº 57/59, 71, 73, 77, 113, 119/121/123, 127/133/135, 153/169, 175/179, 189, 201 e 215, 137/141/145, 153 e 169, Pinheiros	05424-040, 05424-000	Pinheiros	São Paulo/SP	101.593; 152.653; 91.310; 3343; 42.576 do 10º RGI	10º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Altino Arantes	Avenida Dr. Altino Arantes, 692, Vila Clementino	04042-003	Vila Clementino	São Paulo/SP	213.909 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Amalia de Noronha	Rua Amália de Noronha, 289, 301, 253, 251, 243, 215, 221, 223, 231, 233, 241, 277, Rua Alves Guimarães, 1.222, 1194, 1212, Sumarezinho	05410-010, 05410-002	Sumarezinho	São Paulo/SP	17.433; 46.882; 65.217; 71.734; 95.185; 24.270; 37.313; 12.600; 45.389; 50.169; 91.477; 91.325; 67.967; 67.968; 67.969; 67.970; 67.971; 67.972; 40443; 89.101; 38.727 do 13º RGI	13º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Indiana	Avenida Adolfo Pinheiro, 4.845, Avenida Santo Amaro, 3.484, 3.498, 3.494, Rua Indiana, 48, 62, 74, Santo Amaro	04733-400, 04505-004, 04562-000	Santo Amaro	São Paulo/SP	23122; 126808; 116.203; 14.837; 14.838; 14.839; 14.840; 164.867; 54.918; 266.200; 260.654; 143.728 do 15º RGI	15º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo



Aroazes	Lote nº 75 situado na Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664; e Lote nº 76 situado na Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664, Jacarepagua	22775-060	Jacarepagua	Rio de Janeiro/RJ	449883; 449.884 do 9º RGI RJ	9º RGI da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro
Torre Alta	Lote 1 do PAL 49188, situado na Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca; e Lote 2 do PAL 49188, situado na Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca	22630-010	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro/RJ	18.546; 5.361 do 9º RGI RJ	9º RGI da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro
Gaivota	Rua Gaivota, 500, 510, 512, 530, 544, 576; Avenida Lavandisca, 395, 369; Avenida Sabia, 418, 436, 440, Moema	04522-030; 04515-010; 04515-000	Moema	São Paulo/SP	70563; 120.761; 11.508; 137.795; 181.485; 104.621; 66.384; 34.187; 46.278; 89.471; 37.820 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Clube Ipê	Rua Doutora Neyde Aparecida Sollitto, 583, 599; Avenida Ibirapuera, 641, 621, 585, 607, 605, 597, 595, 583, 573, 663, 655; Rua Leopoldo de Bulhões, 40, Vila Clementino	04022-040; 04029-000; 04022-020	Vila Clementino	São Paulo/SP	23456, 55.364; 72149; 86.235; 231.533; 13.414; 71.683; transcrição 102.323 de 04.11.1970 (11 RGI); 73.561; 73.562; 15.081; 66.403; 2.009; 147.509 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO TOTAL: 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de abril de 2030.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: As Debêntures DI II não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

REMUNERAÇÃO: As Debêntures DI II farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da sua primeira data de integralização, correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a 97% (noventa e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Debêntures DI II” e “Remuneração das Debêntures DI II”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de forma



exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, desde a primeira data de integralização das Debêntures DI II ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.

DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures DI II, a saber, 15 de abril de 2025 (“Data de Emissão das Debêntures DI II”).

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures DI II, a saber, 11 de abril de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures DI II”).

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO DE RETENÇÃO DE TRIBUTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado por evento de retenção de tributos, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ENCARGOS MORATÓRIOS: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures DI II, juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: Parcela única, correspondente a 100% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, na Data de Vencimento das Debêntures DI II, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures DI II será conforme Cláusula 4.9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.

GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI DI II.

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de abril de 2025
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	



SÉRIE: 3ª	NÚMERO: 0003	TIPO DE CCI: Integral
------------------	---------------------	------------------------------

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL		
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização (“Emissora”)		
CNPJ: 04.200.649/0001-07		
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções		
CEP: 04571- 925	CIDADE: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE (“Instituição Custodiante”)		
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102, parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista		
CEP: 04.578-910	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA (“Devedora”)		
RAZÃO SOCIAL: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
CNPJ: 73.178.600/0001-18		
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia		
CEP: 04552-000	CIDADE: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
“Instrumento Particular de Escritura da 18ª (Décima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações” celebrado em 01 de abril de 2025 entre a Devedora e a Emissora(“Escritura de Emissão de Debêntures”), por meio do qual serão emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série da 18ª (décima oitava) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures IPCA”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS						
Empreendimento	Endereço	CEP	Bairro	Cidade/Estado	Matrícula	RGI competente
Pensilvania	Rua Catipará, nº 69, 75,	04561-060,	Campo	São Paulo/SP	85308; 85310; 85.312;	15º RGI da cidade de São Paulo,



	83, 85, 63, 35, 39, 57, 49, 77, 71, 27, Rua Pensilvânia, 1393 e 1397, 1383 e 1389, 1421, 1411, Campo Belo	04564-004	Belo		85.313; 60.684; 2.826; 91.974; 12.332; 111252.2.0315186-80; 85.311; 85.309; transcrição nº 117.491; 85316; 85.314 e 85.315; 28.995; 4.133; 74.359 do 15º RGI	estado de São Paulo
Ouvidor Peleja	Rua Martim de Sá, nº 31, 33, 39, 45, 65, 67, 69, 71, 73, Rua Ouvidor Peleja, nº 266, 260, 248, 242, 232, Chácara Inglesa	04128-070, 04128-000	Chácara Inglesa	São Paulo/SP	26.516; 15.562; 88.327; 65.295; 17.666; 38.594; 21.446; 92.110; 142.400, 226.558; 185.392; 17.691; 28.707; 597 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Joaquim Tavora	Rua Joaquim Távora, 25, 31, 35, 41, 09, Rua Gaspar Lourenço, 406, 410, 414, Rua Carlos Petit, 415, 427, 437, 423, Vila Mariana	04015-013, 04107-000, 04110-000	Vila Mariana	São Paulo/SP	33.462; 37.933; 4.338; 9.657; 70.914; 100.775; 4.987; 20.420; 8.837; 72.794; 32.896; 94.454 do 1º RGI	1º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Florida 2	Rua Chicago, 13, 23, 33, 43, 53, 61, 71, 81, 91, 101, Rua Filadélfia, 52, 100, 90, 80, 70, 60, 52, 42, 22, 12, Campo Belo	04564-060, 04564-050	Campo Belo	São Paulo/SP	138.726; 49.997; 19.030; 108.264; 89.394; 127.628; 73.691; 96.487; 217.557; 108.341; 206.555; 213.112; 110.865; 124.581; 71.828; 4.463; 152.473; 18.974; 114.370; 132.083 do 15º RGI	15º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Fernandes Moreira	Rua Fernandes Moreira, 230, 202, 210, 218, 224, 190, 272, 266, 260, 254, 244, 238, Rua Jose de Carvalho, 293, 305, Rua Vitorino de Moraes, 228, 218, Chacara Santo Antonio	04716-001, 04714-020, 04714-030	Chácara Santo Antonio	São Paulo/SP	327665; 142.987; 170.813; 79.556; 308.891; 3.785; 332.925; 17.313; 22.721; 358.441; 22.657; 59.297; 318.431; 53.683; 316.434; 138.267 do 11º RGI	11º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Charles Astor	Rua Charles Astor, 17, 07, s/n, 33, 73, 77, 55, 59, 105, 49, Rua Embuaçu, 589, 593, 579, 601 e 637, 625, 627, 629,	04118-050, 04118-080	Chácara Klabin	São Paulo/SP	39.663; 22.702; 183.582; 1.683, 59.312; 70.428; 183.118; 183.119; 129.565; 129.566; 54.120; 55.533; 95.035; 159.075, 95.180 do	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo



	631, 633 e 635, Chacara Klabin				14º RGI	
Butantã	Rua São Manoel nº 20, 54, 62, 66, 72, 78, 86, 92, 100, 106, 112, 118, 124, 132, 138, 144, 150, 158, 164, 170, 176, 184, 190, 196, 8, Rua Butantã, nº 57/59, 71, 73, 77, 113, 119/121/123, 127/133/135, 153/169, 175/179, 189, 201 e 215, 137/141/145, 153 e 169, Pinheiros	05424-040, 05424-000	Pinheiros	São Paulo/SP	101.593; 152.653; 91.310; 3343; 42.576 do 10º RGI	10º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Altino Arantes	Avenida Dr. Altino Arantes, 692, Vila Clementino	04042-003	Vila Clementino	São Paulo/SP	213.909 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Amalia de Noronha	Rua Amália de Noronha, 289, 301, 253, 251, 243, 215, 221, 223, 231, 233, 241, 277, Rua Alves Guimarães, 1.222, 1194, 1212, Sumarezinho	05410-010, 05410-002	Sumarezinho	São Paulo/SP	17.433; 46.882; 65.217; 71.734; 95.185; 24.270; 37.313; 12.600; 45.389; 50.169; 91.477; 91.325; 67.967; 67.968; 67.969; 67.970; 67.971; 67.972; 40443; 89.101; 38.727 do 13º RGI	13º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Indiana	Avenida Adolfo Pinheiro, 4.845, Avenida Santo Amaro, 3.484, 3.498, 3.494, Rua Indiana, 48, 62, 74, Santo Amaro	04733-400, 04505-004, 04562-000	Santo Amaro	São Paulo/SP	23122; 126808; 116.203; 14.837; 14.838; 14.839; 14.840; 164.867; 54.918; 266.200; 260.654; 143.728 do 15º RGI	15º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Aroazes	Lote nº 75 situado na Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664; e Lote nº 76 situado na Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664, Jacarepagua	22775-060	Jacarepaguá	Rio de Janeiro/RJ	449883; 449.884 do 9º RGI RJ	9º RGI da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro
Torre Alta	Lote 1 do PAL 49188, situado na Avenida Antônio Evaristo de	22630-010	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro/RJ	18.546; 5.361 do 9º RGI RJ	9º RGI da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro



	Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca; e Lote 2 do PAL 49188, situado na Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca					
Gaivota	Rua Gaivota, 500, 510, 512, 530, 544, 576; Avenida Lavandisca, 395, 369; Avenida Sabia, 418, 436, 440, Moema	04522-030; 04515-010; 04515-000	Moema	São Paulo/SP	70563; 120.761; 11.508; 137.795; 181.485; 104.621; 66.384; 34.187; 46.278; 89.471; 37.820 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Clube Ipê	Rua Doutora Neyde Apparecida Sollitto, 583, 599; Avenida Ibirapuera, 641, 621, 585, 607, 605, 597, 595, 583, 573, 663, 655; Rua Leopoldo de Bulhões, 40, Vila Clementino	04022-040; 04029-000; 04022-020	Vila Clementino	São Paulo/SP	23456, 55.364; 72149; 86.235; 231.533; 13.414; 71.683; transcrição 102.323 de 04.11.1970 (11 RGI); 73.561; 73.562; 15.081; 66.403; 2.009; 147.509 do 14º RGI	14º RGI da cidade de São Paulo, estado de São Paulo

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO TOTAL: 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de abril de 2032.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), desde (i) a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, até a primeira data de aniversário das Debêntures IPCA, ou (ii) da data de aniversário das Debêntures IPCA imediatamente anterior até a data de aniversário das Debêntures IPCA imediatamente subsequente ou até a integral liquidação das Debêntures IPCA, conforme o caso (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”).

REMUNERAÇÃO: As Debêntures IPCA farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado ao maior entre: **(i)** 7,7771% (sete inteiros, sete mil setecentos e setenta e um décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua



página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) ("Taxa Teto Debêntures IPCA" e "Remuneração das Debêntures IPCA"). A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira data de integralização das Debêntures IPCA ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.

DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures IPCA, a saber, 15 de abril de 2025 ("Data de Emissão das Debêntures IPCA").

DATA DE VENCIMENTO: A data de vencimento das Debêntures IPCA, a saber, 13 de abril de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA").

OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO DE RETENÇÃO DE TRIBUTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA: Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado por evento de retenção de tributos, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e a amortização extraordinária facultativa, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

ENCARGOS MORATÓRIOS: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures IPCA, juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 10 de abril de 2031, e o último na Data de Vencimento das Debêntures IPCA, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme tabela abaixo.

Parcela	Data de Amortização das Debêntures IPCA	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a ser amortizado
1ª	10 de abril de 2031	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures IPCA	100,0000%



PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: O pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA será conforme Cláusula 4.9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou da amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
LOCAL DE PAGAMENTO: Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS: Não foi constituída garantia real imobiliária ou garantia fidejussória sobre a CCI IPCA.



ANEXO VIII
RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CYRELA BRAZIL REALTY S.A.
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

[CIDADE], [DATA]

À

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com registro nº 14460, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*”, celebrado por e entre a Devedora e a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 132, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, na qualidade de debenturista (“Debenturista” ou “Securitizadora”), em 01 de abril de 2025 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), cujas debêntures emitidas no âmbito da 18ª (décima oitava) emissão de debêntures da Devedora (“Debêntures”), foram integralmente subscritas pela Securitizadora, insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, publicada em 1 de fevereiro de 2024, conforme alterada, por meio do qual foram emitidos [700.000 (setecentos mil) {ou} 875.000 (oitocentos e setenta e cinco mil)] certificados de recebíveis imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão da Securitizadora, em [até] 3 (três) séries (“CRI”), vem, pelo presente atestar que o volume



total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures e dos CRI acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*”, celebrado por e entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 4.200, Bloco n.º 8, Ala B, salas n.ºs 302 B, 303 B e 304 B, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Agente Fiduciário”) em 01 de abril de 2025 (“Termo de Securitização”), conforme abaixo e, em anexo, os documentos que comprovam os gastos indicados abaixo:

Imóvel	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome: [•]
Cargo: [•]
CPF: [•]

Nome: [•]
Cargo: [•]
CPF: [•]