
**QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DA 43ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora
CNPJ nº 04.200.649/0001-07



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

10 de dezembro de 2024



QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 43ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

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

I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60 (conforme abaixo definida) 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 Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("**Lei nº 14.430**"):

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("**Agente Fiduciário**");

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

CONSIDERANDO QUE:

(A) As Partes celebraram, em 23 agosto de 2021, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização* ("**Termo de Securitização**"), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 43ª série da sua 3ª emissão ("**CRI**");

(B) Em 01 de setembro de 2021 as Partes realizaram o *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização*, para fins de atendimento às exigências da B3;

(C) Em 16 de setembro de 2021, as Partes realizaram o *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização*, para alteração da definição de "Data Aniversário" mencionada na cláusula 1.1 do referido instrumento;



(D) Em 20 de junho de 2024, as Partes realizaram o *Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização*, para atualizar a previsão de publicação dos editais de convocação de assembleias especiais de investidores para que estas passem a ocorrer nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 60;

(E) Em 03 de fevereiro de 2023, os titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores ("AEI"), aprovaram a decretação do vencimento antecipado das Debêntures nos termos descritos na *"Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 43ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização"* ("AEI 03/02/2023");

(F) Em 04 de dezembro de 2024, os titulares dos CRI, reunidos em AEI, após extensa negociação da repactuação aqui tratada, aprovaram a modificação de determinadas condições da Emissão, suas garantias e obrigações, com a respectiva revogação do vencimento antecipado das Debêntures ("Repactuação");

(G) Em decorrência da Devedora se encontrar atualmente em processo de recuperação judicial, a eficácia da Repactuação e das garantias prestadas no âmbito dela, quais sejam, a Cessão Fiduciária SPes, a Cessão Fiduciária Beija Flor, a Cessão Fiduciária Spartha, a Cessão Fiduciária Celina Bezerra, a (conforme abaixo definidas), estão sujeita ao trânsito em julgado da decisão judicial que aprovar a Repactuação, no âmbito do processo de nº 1004263-49.2023.8.11.0041 ("Recuperação Judicial"), em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Cuiabá/MT ("Juízo Recuperacional" e "Condição Suspensiva", respectivamente);

(H) Assim, as partes resolvem aditar o Termo de Securitização para refletir as deliberações aprovadas na AEI, conforme indicadas na Cláusula Primeira abaixo; e

(I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*", ("Aditamento") que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. Em razão do aprovado em sede de AEI, desejam as Partes incluir e/ou ajustar, conforme o caso, as definições indicadas abaixo, na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, cujas redações passarão a vigorar nos seguintes termos:

"Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3.5 deste Termo;

"Cessão Fiduciária": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.4 deste Termo;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.5 deste Termo;

"Contrato de Cessão Fiduciária 1": O "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 23 agosto de 2021 entre a Emissora e Devedora, tendo como objeto a Cessão Fiduciária;

"Contrato de Cessão Fiduciária Beija Flor": O "Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças", entre a Devedora e a Securitizadora, a ser celebrado para constituir a Cessão Fiduciária Beija Flor;

"Contrato de Cessão Fiduciária Spartha": O "Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças", entre a Devedora e a Securitizadora, a ser celebrado para constituir a Cessão Fiduciária Spartha;

"Contrato de Cessão Fiduciária Celina Bezerra": O "Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças", entre a Devedora e a Securitizadora, a ser celebrado para constituir a Cessão Fiduciária Celina Bezerra;

"Contratos de Cessão Fiduciária SPEs": Cada "Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças", entre as SPEs ou à Lyx e a Securitizadora, a ser celebrado para constituir a Cessão Fiduciária SPEs;

"Contratos de Cessão Fiduciária": Significa, quando em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária 1, o Contrato de Cessão Fiduciária Beija Flor, o Contrato de Cessão Fiduciária Spartha e o Contrato de Cessão Fiduciária Celina Bezerra;

"Empreendimentos Imobiliários": Quando denominados, em conjunto, os Loteamentos, os Empreendimentos Cessão Fiduciária, o Empreendimento Imobiliário Beija Flor, o Empreendimento Imobiliário Spartha e o Empreendimento Imobiliário Celina Bezerra;

"Empreendimento Imobiliário Beija Flor": O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Beija Flor;



"Empreendimento Imobiliário Spartha": *O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Spartha;*

"Empreendimento Imobiliário Celina Bezerra": *O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Celina Bezerra;*

"Garantias": *Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;*

"Lyx": *A **LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.399.041/0001-77;*

"Imóvel Beija Flor": *O imóvel objeto da matrícula nº 95.305 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá;*

"Imóvel Spartha" *O imóvel objeto da matrícula de nº 121.132 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá;*

"Imóvel Celina Bezerra": *Os imóveis objeto das matrículas de nº 106.389, 106.390 e 106.391 do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis de Rondonópolis;*

"Juros Remuneratórios": *A partir da primeira Data de Integralização e até 31 de outubro de 2024, 11,00% (onze por cento) ao ano, e 15,00% (quinze por cento) ao ano, após a referida data, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados na forma prevista neste Termo de Securitização;*

"SPEs" *As sociedades de propósito específico controladas pela Lyx para desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;*

1.2. Em razão do aprovado em sede de AEI, as Partes desejam, ainda, alterar as alíneas "(xi)" e "(xviii)" da Cláusula 3.1 do Termo de Securitização, a Cláusula 5.2 do Termo de Securitização e as Cláusulas 6.1, 6.1.2, 6.1.3 e 10.1 do Termo de Securitização, bem como incluir as Cláusulas 8.3.5, 8.3.6 e 8.3.7, 21.1. no Termo de Securitização, e as alíneas "(vi)", "(vii)" e "(viii)" da Cláusula 8.4. no Termo de Securitização, cujas redações passarão a vigorar nos termos abaixo previstos.

"3.1. Os CRI objeto da presente Operação possuem as seguintes características:
[...]

(xi) Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a, a partir da primeira Data de Integralização e até 31 de outubro de 2024, 11,00% (onze por cento), e 15,00% (quinze por cento) ao ano, após a referida data, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, calculados na forma prevista neste Termo de Securitização; [...]

(xviii) Garantias: Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Fiança, a Cessão Fiduciária, a, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;" [...]

"**5.2 Juros Remuneratórios**. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,00% (onze por cento), a partir da primeira Data de Integralização e até a data 31 de outubro de 2024, onde o Saldo Devedor será de R\$ 10.081.794,39 (dez milhões, duzentos e oitenta e um mil e setecentos e noventa e quatro reais e trinta e nove centavos) e o Valor Nominal Unitário Atualizado de R\$ 1.088,98189566, já considerados encargos moratórios, multas e correções devidas pelos inadimplementos da Emissora, dentre outros encargos envolvidos no âmbito do vencimento antecipado, e, a partir de 31 de outubro de 2024, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 15,00% (quinze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Data de Integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_{a} \times (Fator_{juros} - 1)$$

Sendo que:

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FJ = (1 + i)^{\frac{dup}{252}}$$

Sendo que:

i = a partir da primeira Data de Integralização e até 31 de outubro de 2024, 11,00% (onze por cento) ao ano, e 15,00% (quinze por cento) ao ano, após a referida data; e

***dup** = Número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização, a Data de Aniversário imediatamente anterior, a data de incorporação imediatamente anterior ou data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.*
[...]

6.1. Resgate Antecipado. *A Securitizadora deverá realizar a amortização compulsória dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, ou o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme o caso, nas seguintes hipóteses ("Resgate Antecipado" e "Amortização Compulsória"): (i) caso seja declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Hipótese de Vencimento Antecipado"); ou (ii) caso, em qualquer das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, seja realizado pela Devedora o resgate antecipado facultativo das Debêntures ou a amortização extraordinária compulsória e/ou facultativa das Debêntures e o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) após a verificação da implementação da Condição Suspensiva, mensalmente, sempre em uma Data de Pagamento de Remuneração, com os recursos decorrentes das Cessões Fiduciárias Beija Flor, Sparta e/ou Celina Bezerra.*

"6.1.2. *A partir do 6º (sexto) mês contado da Data da Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures nos termos da cláusula 4.19.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, ensejando no Resgate Antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora conforme item (ii) 6.1 acima, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios.*

6.1.3. *No caso do Resgate Antecipado decorrente do item (ii) da cláusula 6.1 acima, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do resgate antecipado facultativo total das Debêntures, devendo constar (i) a data efetiva do Resgate Antecipado e pagamento à Securitizadora; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora. A comunicação de resgate antecipado facultativo total das Debêntures será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático."*

“8.3.5. Alienação Fiduciária Imóveis Spartha e Celina Bezerra. Adicionalmente, a Devedora se compromete a fazer, na forma do artigo 439 do Código Civil, a Lyx ou as SPEs constituam, em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento das Confissões de Dívida relativas aos Empreendimentos Imobiliários, substancialmente nos termos do modelo previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, desde que tenha sido realizada e concluída satisfatoriamente, a critério da Securitizadora, auditoria jurídica em relação aos imóveis em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, às SPEs e à Lyx (“Auditoria”), a alienação fiduciária (i) do Imóvel Spartha (“Alienação Fiduciária Spartha”); e (iii) do Imóvel Celina Bezerra (“Alienação Fiduciária Celina Bezerra”), observado que a Emissora deverá proceder com a liberação dos referidos gravames para fins de obtenção do registro do memorial de incorporação de cada empreendimento, ressalvada a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas (conforme abaixo definidas). As alienações fiduciárias aqui descritas serão liberadas pela Securitizadora caso assim exigido para fins de contratação do Plano Empresário junto à Caixa Econômica Federal (“CEF”) para fins de financiamento de obras, que será comprovado pela Devedora à Securitizadora através da apresentação do contrato de financiamento imobiliário devidamente assinado junto à CEF, ou, por conta da restrição contida no §3º do artigo 31-A da Lei nº 4.591/64, quando da instituição do patrimônio de afetação do seu respectivo empreendimento imobiliário. ”

“8.3.6. Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas. Adicionalmente, a Devedora se compromete a fazer, na forma do artigo 439 do Código Civil, a Lyx ou as SPEs constituam, em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento das Confissões de Dívida relativas aos Empreendimentos Imobiliários, substancialmente nos termos do modelo previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a alienação fiduciária (i) das unidades autônomas empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Beija Flor (“Unidades Autônomas Beija Flor”); (ii) das unidades autônomas empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Spartha (“Unidades Autônomas Spartha”); e (iii) das unidades autônomas empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Celina Bezerra (“Unidades Autônomas Celina Bezerra”), observado que cada alienação fiduciária aqui referida deverá ser constituída em até 30 (trinta) dias contados do registro do memorial de incorporação de cada empreendimento, sendo certo que o somatório do valor de avaliação das unidades autônomas objeto de cada Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas deverá ser equivalente a equivalente a: 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) do valor geral de venda do referido empreendimento, caso se trate das Unidades Autônomas Beija Flor; e 8,0% (oito por cento) do valor geral de venda do referido empreendimento, caso se trate das Unidades Autônomas Spartha ou das Unidades Celina Bezerra, conforme Relatório de Monitoramento apresentado mensalmente pelo Agente de Monitoramento.

8.3.7. Liberação Matrículas Sinop. A Securitizadora deverá proceder com a liberação da alienação fiduciária que recai sobre os imóveis objeto das matrículas nº 23.502, 53.374, 53.376, 53.378, 53.382 e 53.383, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis

de Sinop/MT, desde que verificado, cumulativamente, que (i) tenha sido verificado pelo Agente de Monitoramento a comercialização, em conjunto, de mais de 90% (noventa por cento) das unidades de cada um dos Empreendimentos Imobiliários Beija-flor, Spartha e Celina Bezerra individualmente, (ii) não tenha sido verificado, pelo Agente de Medição (conforme definido no Termo de Securitização), no respectivo mês de verificação, a partir do início das atividades do Agente de Medição em cada Empreendimento Imobiliário, atraso nos cronogramas das obras de cada um dos Empreendimentos Imobiliários não superior a 15% (quinze por cento), (iii) tenham sido contratados, para os Empreendimentos Imobiliários, financiamento com a Caixa Econômica Federal e o Seguro de Término de Obra; (iv) os pagamentos da Lyx relativos à Cessão Fiduciária Beija Flor, Cessão Fiduciária Spartha e Cessão Fiduciária Celina Bezerra não estejam em atraso, conforme divulgado pelo Agente de Monitoramento no Relatório de Monitoramento; (v) as SPEs não tenham protestos de títulos contra si e/ou por qualquer de suas controladas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (v) especificamente para a liberação da alienação fiduciária que recai sobre o imóvel objeto da matrícula 23.502 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, tal liberação dependerá da comprovação, pela Emissora, da celebração de compromisso de compra e venda relativo ao imóvel, cujo preço de transação seja pago na Conta do Patrimônio Separado para fins de amortização extraordinária parcial das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, após verificada a Condição Suspensiva.

“8.4. Cessão Fiduciária. Será constituída em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 17 e seguintes da Lei 9.514/97, pela Devedora, cessão fiduciária dos seguintes direitos creditórios (“Cessão Fiduciária”): [...]

(vi) Observada a Condição Suspensiva, em garantia do pagamento das Confissões de Dívida, a cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes das Unidades, o que inclui o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Lyx ou às SPEs venham a receber em decorrência da comercialização das Unidades, sejam elas realizadas diretamente com os adquirentes ou por intermédio CEF, bem como do “Saldo do Preço – Pro Soluta” (“Cessão Fiduciária SPE”), assim entendido como os saldos devedores a serem pagos diretamente à Lyx ou às SPEs, pelos adquirentes das Unidades quando estes tenham celebrados confissões de dívida em favor da à Lyx ou às SPEs para quitar a aquisição das referidas Unidades no âmbito da contratação de financiamento junto à instituição financeira para garantir o pagamento do saldo do financiamento imobiliário por meio da celebração dos Contratos de Cessão Fiduciária SPEs, cujos créditos serão destinados exclusivamente ao adimplemento dos valores devidos a título da respectiva Confissão de Dívida;

(vii) Observada a Condição Suspensiva, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária dos créditos oriundos da Confissão de Dívida a ser celebrada pela **INCORPORAÇÃO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELLEVUE X147 SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 54.892.866/0001-83 ("SPE Beija Flor"), no valor equivalente a 8,5% (oito por cento e cinco décimos por cento) do valor geral de venda do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Beija Flor ("Confissão de Dívida Beija Flor"), por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Beija Flor ("Cessão Fiduciária Beija Flor"), a qual contará com garantia fidejussória da Lyx e da SPE Beija Flor. Observado que, até a implementação da Condição Suspensiva, os créditos cedidos fiduciariamente deverão ser depositados em conta de titularidade da SPE Beija Flor e de movimentação exclusiva da Securitizadora, e, após verificada a implementação da Condição Suspensiva, tais créditos deverão ser destinados ao pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos (conforme indicada no Termo de Securitização);

(viii) Observada a Condição Suspensiva, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária dos créditos oriundos da Confissão de Dívida a ser celebrada pela **INCORPORAÇÃO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LONGVIEW X156 SPE LTDA** inscrita no CNPJ sob o nº 56.172.929/0001-52 ("SPE Spartha"), no valor equivalente a 8,0% (oito por cento) do valor geral de venda do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Spartha ("Confissão de Dívida Spartha"), por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Spartha ("Cessão Fiduciária Spartha") a qual contará com garantia fidejussória da Lyx e da SPE Spartha. Observado que, até a implementação da Condição Suspensiva, os créditos cedidos fiduciariamente deverão ser depositados em conta de titularidade da SPE Spartha e de movimentação exclusiva da Securitizadora, e, após verificada a implementação da Condição Suspensiva, tais créditos deverão ser destinados ao pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos (conforme indicada no Termo de Securitização);

(ix) Observada a Condição Suspensiva, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária dos créditos oriundo da Confissão de Dívida a ser celebrada pela Lyx ou sociedade de propósito específico que venha a ser constituída para desenvolver empreendimento imobiliário nos Imóveis Celina Bezerra ("SPE Celina Bezerra"), no valor equivalente a 8,0% (oito por cento) do valor geral de venda do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido nos Imóveis Celina Bezerra ("Confissão de Dívida Celina Bezerra", e, em conjunto com Confissão de Dívida Beija Flor e Confissão de Dívida Spartha, as "Confissões de Dívida"), por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Celina Bezerra ("Cessão Fiduciária Celina Bezerra") a qual contará com garantia fidejussória da Lyx e da SPE Celina Bezerra, se aplicável. Observado que, até a implementação da Condição Suspensiva, os créditos cedidos fiduciariamente deverão ser depositados em conta de titularidade da SPE Celina Bezerra e de movimentação exclusiva da Securitizadora,, e, após verificada a implementação da Condição Suspensiva, tais créditos deverão ser

destinados ao pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos (conforme indicada no Termo de Securitização). A Cessão Fiduciária Beija Flor, Spartha e Celina Bezerra, quando referidas em conjunto com os Direitos Creditórios e os Novos Direitos Creditórios, após a sua devida constituição, e Direitos Creditórios Distratos, significarão os "Créditos Cedidos Fiduciariamente". [...]]

10.1. *Sem prejuízo do previsto na cláusula 5.3 acima, os pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado deverão obedecer à cascata de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis do Patrimônio Separado após o cumprimento do item anterior:*

(a) *Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, conforme o disposto na Cláusula Quinze abaixo e nos demais Documentos da Operação, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;*

(b) *Pagamento dos Juros Remuneratórios referentes aos CRI;*

(c) *Amortização de Principal dos CRI, acrescidos de eventuais encargos moratórios;*

(d) *Composição ou recomposição do Fundo de Despesas;*

(e) *Composição ou recomposição do Fundo de Reserva; e*

(f) *Caso o Relatório de Monitoramento aponte arrecadação igual ou superior a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) no mês imediatamente anterior, deverá ser liberado à Devedora o excedente deste valor, limitado a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais. Sendo que deverão ser desconsiderados os valores de antecipações de pagamento para a aferição do valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais);*

(g) *Amortização extraordinária, se aplicável, observados os critérios previstos na cláusula 6.1;*

21.1. *O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores dessa espécie de valor mobiliário. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora e aos próprios CRI. Assim, recomenda-se que os potenciais investidores leiam cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultem seus consultores de investimentos e outros profissionais que julguem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.*

[...]

Risco referente à incompletude de auditoria jurídica em relação à Lyx, às SPEs e aos Imóveis Sparta e Celina Bezerra.

Não foi concluída auditoria jurídica para fins de determinar eventuais procedimentos intentados contra a Lyx, as SPEs e os Imóveis Sparta e Celina Bezerra, que possam prejudicar a regularidade da constituição das Garantias segurança jurídica na hipótese de eventual excussão destas. Há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, possam afetar negativamente os CRI.

1.3. Em razão do aprovado em sede de AEI, as Partes desejam alterar os Anexo I e II ao Termo de Securitização, para, respectivamente, alterar o cronograma de pagamentos do CRI e atualizar as características dos Créditos Imobiliários, que passarão a vigorar nos termos dos Anexos A e B a este Aditamento.

1.4. Caso não seja verificada a Condição Suspensiva até o dia 31 de março de 2025 ("Data Limite"), a Securitizadora poderá conceder, desde que obtidas as aprovações necessárias junto aos titulares dos CRI para a verificação da Condição Suspensiva. Passada a Data Limite, sem que haja aceite dos titulares dos CRI na prorrogação do prazo para verificação da Condição Suspensiva, ou esgotado o referido prazo, extinguir-se-á para todos os efeitos, o presente instrumento, nos termos do artigo 127 do Código Civil ("Condição Resolutiva"). Para fins de clareza, a implementação da Condição Resolutiva não afetará os direitos e obrigações, inclusive as garantias, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Contrato de Cessão Fiduciária e Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), e que já se encontram devidamente constituídas e eficazes, sendo certo, uma vez verificada a Condição Resolutiva a Devedora restará sujeito a todos os valores que são devidos em razão em decorrência da Emissão e da 6ª AEI, o que inclui as cobranças judiciais atualmente em curso, que totalizam R\$ 13.839.519,27 (treze milhões, oitocentos e trinta e nove mil, quinhentos e dezenove reais e vinte e sete centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Ratificação e Consolidação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito. As partes consolidam a redação do Termo de Securitização nos termos do Anexo C deste Aditamento.

2.2. Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

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



2.4. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.5. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

2.6. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.7. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.8. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

2.9. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), 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 nos padrões ICP-Brasil 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 pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Aditamento é firmado em formato digital.

São Paulo, 10 de dezembro de 2024.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 10 de dezembro de 2024)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

Nome: Daniele Marques Nunes
CPF: 007.794.500-00

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

ANEXO A AO QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 43ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

**ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DO CRI**

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Repactuação	04/12/2024		
1	30/12/2024	0,0000%	não
2	30/01/2025	0,0000%	Sim
3	27/02/2025	0,0000%	Sim
4	28/03/2025	0,0000%	Sim
5	29/04/2025	0,0000%	Sim
6	29/05/2025	0,6579%	Sim
7	27/06/2025	0,6623%	Sim
8	30/07/2025	0,6667%	Sim
9	28/08/2025	0,6711%	Sim
10	29/09/2025	0,6757%	Sim
11	30/10/2025	0,6803%	Sim
12	27/11/2025	1,4286%	Sim
13	30/12/2025	1,4493%	Sim
14	29/01/2026	1,4706%	Sim
15	26/02/2026	1,4925%	Sim
16	30/03/2026	1,5152%	Sim
17	29/04/2026	1,5385%	Sim
18	28/05/2026	1,5625%	Sim
19	29/06/2026	1,5873%	Sim
20	30/07/2026	1,6129%	Sim
21	28/08/2026	1,6393%	Sim
22	29/09/2026	1,6667%	Sim
23	29/10/2026	1,6949%	Sim
24	27/11/2026	1,7241%	Sim
25	30/12/2026	1,7544%	Sim
26	28/01/2027	1,7857%	Sim
27	25/02/2027	1,8182%	Sim
28	30/03/2027	1,8519%	Sim
29	29/04/2027	1,8868%	Sim
30	28/05/2027	1,9231%	Sim
31	29/06/2027	1,9608%	Sim
32	29/07/2027	2,0000%	Sim
33	30/08/2027	2,0408%	Sim
34	29/09/2027	2,0833%	Sim

35	28/10/2027	2,1277%	Sim
36	29/11/2027	2,1739%	Sim
37	30/12/2027	2,2222%	Sim
38	28/01/2028	2,2727%	Sim
39	24/02/2028	2,3256%	Sim
40	30/03/2028	2,3810%	Sim
41	27/04/2028	2,4390%	Sim
42	30/05/2028	2,5000%	Sim
43	29/06/2028	2,5641%	Sim
44	28/07/2028	2,6316%	Sim
45	30/08/2028	2,7027%	Sim
46	28/09/2028	2,7778%	Sim
47	30/10/2028	2,8571%	Sim
48	29/11/2028	2,9412%	Sim
49	28/12/2028	3,0303%	Sim
50	30/01/2029	3,1250%	Sim
51	27/02/2029	3,2258%	Sim
52	28/03/2029	3,3333%	Sim
53	27/04/2029	3,4483%	Sim
54	29/05/2029	3,5714%	Sim
55	28/06/2029	3,7037%	Sim
56	30/07/2029	3,8462%	Sim
57	30/08/2029	4,0000%	Sim
58	27/09/2029	4,1667%	Sim
59	30/10/2029	4,3478%	Sim
60	29/11/2029	4,5455%	Sim
61	28/12/2029	4,7619%	Sim
62	30/01/2030	5,0000%	Sim
63	27/02/2030	5,2632%	Sim
64	28/03/2030	5,5556%	Sim
65	29/04/2030	5,8824%	Sim
66	30/05/2030	6,2500%	Sim
67	27/06/2030	6,6667%	Sim
68	30/07/2030	7,1429%	Sim
69	29/08/2030	7,6923%	Sim
70	27/09/2030	8,3333%	Sim
71	30/10/2030	9,0909%	Sim
72	28/11/2030	10,0000%	Sim
73	30/12/2030	11,1111%	Sim
74	30/01/2031	12,5000%	Sim
75	27/02/2031	14,2857%	Sim
76	28/03/2031	16,6667%	Sim
77	29/04/2031	20,0000%	Sim
78	29/05/2031	25,0000%	Sim



79	27/06/2031	33,3333%	Sim
80	30/07/2031	50,0000%	Sim
81	28/08/2031	100,0000%	Sim



ANEXO B AO QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 43ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO II
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AO CRI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de agosto de 2021	
SÉRIE	AVD01	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSOR					
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 04.200.649/0001-07;					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;					
3. DEVEDORA					
ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. , sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Rua Gregório de Matos Guerra, nº 190, Sala 01, Santa Cruz, CEP 79.068-260, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.001.183/0001-34;					
4. GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA					
Alienação Fiduciária de Imóveis SINOP, Fiança e Cessão Fiduciária;					
5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS					
Os empreendimentos alvo indicados no Anexo VIII deste Termo de Securitização.					
6. Demais Características					
6.1 Descrição do Título	"Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Ávida Construtora e Incorporadora S.A.", celebrada em 23 de agosto de 2021, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e o Emissor, na qualidade de debenturista inicial.				
6.2 Data de Vencimento Final	As Debêntures terão prazo de 3.656 (três mil seiscentos e cinquenta e seis) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 27 de agosto de 2031;				

6.3 Valor Principal	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão;
6.4 Atualização Monetária	Mensal, pela variação do IPCA/IBGE;
6.5 Juros Remuneratórios	A partir da primeira Data de Integralização e até 31 de outubro de 2024, 11,00% (onze por cento) ao ano, e 15,00% (quinze por cento) ao ano, após a referida data, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
6.6 Periodicidade de Pagamentos (Juros e Amortização de Principal)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela constante no Anexo I acima;
6.7. Local de Pagamento	São Paulo, SP;
6.8. Encargos	(i) juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 1% (um por cento) sobre a importância total devida.

ANEXO C AO QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 43ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

1.1. Em razão do aprovado em sede de AEI, desejam as Partes incluir e/ou ajustar,



conforme o caso, as definições indicadas abaixo, na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, cujas redações passarão a vigorar nos seguintes termos:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados

“Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3.5 deste Termo;

“Agente de Espelhamento”: ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 195, Conjunto 72, Vila Olimpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46;

“Agente Fiduciário”: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;

“Agente de Medição”: Agente de medição a ser contratado pela Devedora para acompanhamento das obras dos Imóveis;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”: A alienação fiduciária dos Imóveis Sinop, formalizada, nesta data, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

“Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional”: A alienação fiduciária dos Imóveis Cuiabá e dos Imóveis Rondonópolis, a serem constituídas como condição precedente para a Terceira Tranche (conforme definido no Contrato de Cessão), substancialmente nos termos do modelo previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Amortização Compulsória”: Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1. deste Termo de Securitização;

“Amortização Programada”: Tem o significado atribuído na Cláusula 5.3. deste Termo de Securitização;

“ANBIMA”: A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;

“Assembleia Geral de Titulares de CRI” ou “Assembleia Geral”: Significa qualquer



assembleia geral de titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”: A atualização monetária dos CRI, na forma prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

“Autoridade”: Significa qualquer 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;

“B3”: A “B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO” – BALCÃO B3, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;

“Boletim de Subscrição das Debêntures”: O boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Securitizadora formalizará sua subscrição das Debêntures;

“Boletins de Subscrição”: Os boletins de subscrição por meio dos quais os Titulares dos CRI subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;

“CCI”: A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, com garantia fidejussória, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários;

“Cessão Fiduciária”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.4 deste Termo;

“CETIP21”: Módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);

“CNPJ/ME”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“CPF/ME”: Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;

“Código Anbima”: O “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 06 de maio de 2021 e as normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019”, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos Nº 07/21” da ANBIMA;

“Código Civil”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;



“Código de Processo Civil”: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

“Coordenador Líder”: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, acima qualificada;

“Condições Precedentes”: São as condições precedentes estipuladas na Cláusula 4.14.4. a 4.14.7. da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Conta de Livre Movimentação”: A conta corrente nº 400947-9, agência 4205-6, Banco do Brasil (001), de titularidade da Devedora;

“Conta do Patrimônio Separado”: A conta corrente integrante do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, nº18.075-5, agência 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A.;

“Contrato de Agente de Espelhamento”: O “Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária”, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e o Agente de Espelhamento, com interveniência da Devedora;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.5 deste Termo;

“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”: Quando denominados, em conjunto, o(s) Contratos(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional(is) e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Sinop;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Sinop”: O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora, tendo como objeto a Alienação Fiduciária dos Imóveis Sinop;

“Contratos(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional(is)”: Cada “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado nos termos do modelo previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures, tendo como objeto a Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais;

“Contrato de Cessão Fiduciária”: O “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre a Emissora e Devedora, tendo como objeto a Cessão Fiduciária;
“Contrato de Cessão Fiduciária 1”: O “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 23 agosto de 2021 entre a Emissora e Devedora, tendo como objeto a Cessão Fiduciária;

“Contrato de Cessão Fiduciária Beija Flor”: O “Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças”, entre a Devedora e a Securitizadora, a ser celebrado para constituir a Cessão Fiduciária Beija Flor;



“Contrato de Cessão Fiduciária Spartha”: O “Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças”, entre a Devedora e a Securitizadora, a ser celebrado para constituir a Cessão Fiduciária Spartha;

“Contrato de Cessão Fiduciária Celina Bezerra”: O “Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças”, entre a Devedora e a Securitizadora, a ser celebrado para constituir a Cessão Fiduciária Celina Bezerra;

“Contratos de Cessão Fiduciária SPEs”: Cada “Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças”, entre as SPEs ou à Lyx e a Securitizadora, a ser celebrado para constituir a Cessão Fiduciária SPEs;

“Contratos de Cessão Fiduciária”: Significa, quando em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária 1, o Contrato de Cessão Fiduciária Beija Flor, o Contrato de Cessão Fiduciária Spartha e o Contrato de Cessão Fiduciária Celina Bezerra;;

“Contratos de Garantia”: Quando denominados, em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária;

“Contratos Imobiliários”: Quando denominados, em conjunto, os Contratos Imobiliários Imóveis Garantia e os Contratos Imobiliários Lotes;

“Contratos Imobiliários Imóveis Garantia”: Cada contrato de compra e venda, celebrado entre a Devedora com os respectivos adquirentes para a comercialização dos Imóveis Cessão Fiduciária;

“Contratos Imobiliários Lotes:” Cada contrato de compra e venda celebrado entre a Devedora com os respectivos adquirentes para a comercialização dos Lotes;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente” Tem o significado atribuído na Cláusula 8.4. deste Termo de Securitização;

“Créditos Elegíveis”: O saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que, a cada Data de Verificação, conforme apurado pelo Agente de Espelhamento, atendam, cumulativamente, aos critérios dispostos na Cláusula 8.4.7. deste Termo de Securitização;

“Créditos Imobiliários”: São os créditos imobiliários provenientes das Debêntures, incluindo todos os valores de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI;

“CRI”: Os CRI da 43ª Série da 3ª Emissão da Securitizadora, conforme descritos neste Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures, representados pela CCI;



“CRI em Circulação”: Para fins de quórum em Assembleia Geral, são os CRI emitidos e em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade da Devedora, dos Fiadores ou de seus controladores ou de qualquer de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou que sejam detidos por qualquer pessoa que esteja em conflito de interesses;

“Cronograma Indicativo”: Cronograma indicativo, elaborado pela Devedora, o qual indica a proporção da destinação dos recursos a ser transferida para cada Empreendimento Alvo, de mínimo semestral, previsto no Anexo IX deste Termo de Securitização;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”: É todo o dia 15 de cada mês, caso este não seja Dia Útil, será o próximo Dia Útil subsequente;

“Data de Emissão dos CRI”: A data de emissão dos CRI, qual seja o dia 23 de agosto de 2021;

“Data de Integralização”: Qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais;

“Data de Pagamento”: As datas de Amortização e de Remuneração dos CRI, conforme indicado no Anexo I deste Termo de Securitização;

“Data de Vencimento”: A data de vencimento dos CRI, ou seja, o dia 28 de agosto de 2031, observada as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização;

“Data de Verificação”: Até o dia 20 de cada mês;

“Debêntures”: São as debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, emitida pela Devedora, que compreende 30.000 (trinta mil) debêntures, no valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

“Despesas”: São as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula Décima Quinta deste Termo de Securitização;

“Devedora”: ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Rua Gregório de Matos Guerra, nº 190, Sala 01, Santa Cruz, CEP 79.068-260, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.001.183/0001-34, com seus atos constitutivos registrados na JUCEMAT sob o NIRE 51300012502;

“Dias Úteis” ou “Dia Útil”: Com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou



feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil; e com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia que não seja um Dia Útil, e no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas de Cuiabá/MT e São Paulo/SP. Quando a indicação de prazo contado por dia não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

"Documentos da Operação": Quando denominados em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) os Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Agente de Espelhamento; (vi) o Termo de Securitização; (vii) os boletins de subscrição das Debêntures e dos CRI; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

"Efeito Adverso Relevante": Qualquer mudança ou evento material adverso nos negócios, condição financeira, operações e desempenho econômico-operacional das atividades da Devedora e dos Fiadores ou qualquer evento ou condição que afete ou possa afetar, de forma relevante a capacidade da Devedora e dos Fiadores de cumprirem suas obrigações, inclusive pecuniárias, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação;

"Empreendimentos Alvo": Os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo VIII deste Termo de Securitização;

"Empreendimentos Imobiliários": Quando denominados, em conjunto, os Loteamentos, os Empreendimentos Cessão Fiduciária, o Empreendimento Imobiliário Beija Flor, o Empreendimento Imobiliário Spartha e o Empreendimento Imobiliário Celina Bezerra;

"Empreendimento Imobiliário Beija Flor": O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Beija Flor;

"Empreendimento Imobiliário Spartha": O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Spartha;

"Empreendimento Imobiliário Celina Bezerra": O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Celina Bezerra;

"Empreendimentos Cessão Fiduciária": Os empreendimentos residenciais listados no Anexo I.B do Contrato de Cessão Fiduciária;

"Encargos Moratórios": Os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, devidas em decorrência, exclusivamente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares dos CRI, os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quais sejam (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados pro rata die, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento);



“Escritura de Emissão de CCI”: A “Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória, sob a Forma Escritural” celebrada nesta data, por meio da qual a CCI foi emitida pela Securitizadora;

“Escritura de Emissão de Debêntures”: A “Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Ávida Construtora e Incorporadora S.A.”, celebrada nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, e os Fiadores;

“Escriturador”: ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;

“Fiadores”: Quando denominados, em conjunto, JOSÉ DERLI ROSA, brasileiro, empresário, divorciado, inscrito no CPF/ME sob o nº 353.277.071-72, portador do documento de identidade RG nº 05210950, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, na Rua das Araras Vermelhas, s/n, Quadra 34, Lote 14, Residencial Belvedere, Bairro Jardim Imperial, CEP 78095-318; e VINÍCIUS FARIAS ROSA, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF/ME sob o nº 040.930.271-61, portador do documento de identidade RG nº 2011090-1, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, na Avenida das Palmeiras, s/n, Condomínio Rio Manso, Casa 265, Bairro Jardim Imperial, CEP 78.075-902;

“Fiança”: A garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em garanti das Obrigações Garantidas;

“Fundo de Despesas”: Tem o significado atribuído na Cláusula 8.5. deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”: Tem o significado atribuído na Cláusula 8.6. deste Termo de Securitização;

“Garantias”: Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

“Hipótese(s) de Vencimento Antecipado(s)”: Os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado automático e não automático das Debêntures, conforme previsto nas Cláusulas 4.25.1 e 4.25.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Imóveis Adicionais”: Quando denominados, em conjunto, os Imóveis Cuiabá e os Imóveis Rondonópolis;

“Imóvel Beija Flor”: O imóvel objeto da matrícula nº 95.305 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá;



“Imóvel Spartha” O imóvel objeto da matrícula de nº 121.132 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá;

“Imóvel Celina Bezerra”: Os imóveis objeto das matrículas de nº 106.389, 106.390 e 106.391 do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis de Rondonópolis;

“Imóveis Alienados Fiduciariamente”: Os Imóveis Sinop e, quando da formalização do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária do(s) Imóveis Adicionais, os Imóveis Cuiabá e os Imóveis Rondonópolis;

“Imóveis Sinop”: Os imóveis objeto das matrículas nos 53.374, 53.376, 53.378, 23.562, 53.382 e 53.383, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, descritos e caracterizados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Sinop;

“Imóveis Cuiabá”: Os imóveis objeto das matrículas 95.305, 95.356, 52.509 e 52.512, todas do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá;

“Imóveis Rondonópolis”: Os imóveis objeto das matrículas 106.384, 106.389, 106.390 e 106.391, todas do Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT;

“Índice Substituto”: O novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, no caso de extinção, indisponibilidade temporária, ou ausência de apuração do IPCA/IBGE, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial;

“INPC”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“Instituição Custodiante”: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;

“Instrução CVM nº 400/03”: Texto consolidado da Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;

“Instrução CVM nº 414/04”: Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;

“Instrução CVM nº 476/09”: Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Instrução CVM nº 505/11”: Texto consolidado da Instrução CVM nº 505, de 27 de



setembro de 2011 que estabelece normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;

“Investidor(es) Profissional(is)”: Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investidor(es) Qualificado(s)”: Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investimentos Permitidos”: Os investimentos em aplicações de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser Títulos de emissão do Tesouro Nacional, Fundos de Investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú-Unibanco S.A.;

“IOF/Câmbio”: O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio e Seguro;

“IOF/Títulos”: O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IPCA”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“JUCEMAT”: Junta Comercial do Estado de Mato Grosso;

“Juros Remuneratórios”: A partir da primeira Data de Integralização e até 31 de outubro de 2024, 11,00% (onze por cento) ao ano, e 15,00% (quinze por cento) ao ano, após a referida data, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados na forma prevista neste Termo de Securitização;

“Lei nº 4.728/65”: Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, que disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento;

“Lei nº 6.404/76”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

“Lei nº 6.766/79”: Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;

“Lei nº 9.514/97”: Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

“Lei nº 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;



“Lei de Registros Públicos”: Lei nº 6.105, de 31 de dezembro de 1973;

“Leis Anticorrupção”: Quando denominadas, em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);

“Lyx”: A **LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.399.041/0001-77;

“Local de Pagamento”: Local de pagamento dos Créditos Imobiliários, o qual será a B3;

“Loteamentos”: Os loteamentos residenciais listados no Anexo I.A ao Contrato de Cessão Fiduciária, desenvolvidos pela Devedora;

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

“Mês de Apuração”: Entre o 1º e o último dia do mês anterior;

“Montante Mínimo da Oferta”: O montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

“Norma”: Qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;

“Obrigações Garantidas”: O fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais ou acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e os Fiadores relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do Valor Total da Emissão, assim como a atualização monetária, os juros remuneratórios, penalidades moratórias, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, dos valores a ela devidos nas condições constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

“Oferta Restrita”: Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

“Operação” ou “Emissão”: É a emissão dos CRI, lastreados pela CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários originados das Debêntures;



“Patrimônio Separado”: O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;

“Período de Capitalização”: O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Preço de Integralização”: É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização; Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data de Integralização até a Data de Integralização efetiva;

“Preço de Integralização das Debêntures”: O valor a ser pago pela Securitizadora como contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, correspondente, (i) ao valor nominal unitário das Debêntures, na primeira data de integralização; ou (ii) caso as Debêntures sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização das Debêntures deverá corresponder ao valor nominal unitário atualizado das Debêntures acrescido da remuneração prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Relatório de Destinação de Recursos”: Tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.4 deste Termo de Securitização;

“Relatório de Monitoramento”: O relatório elaborado pelo Agente de Espelhamento, contendo a análise dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a ser enviado mensalmente à Securitizadora;

“Resgate Antecipado”: O Resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;



“Resolução CVM nº 17/21”: Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;

“Resolução CVM nº 30/21”: A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;

“Securitizadora” ou “Emissora”: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, acima qualificada;

“SPEs” As sociedades de propósito específico controladas pela Lyx para desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

“Termo de Securitização” ou “Termo”: O presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização”, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

“Titulares dos CRI”: Os titulares dos CRI;

“Razão Mínima de Garantia Arrecadação”: Tem o significado atribuído na Cláusula 8.4.5. deste Termo de Securitização;

“Razão Mínima de Garantia Carteira”: Tem o significado atribuído na Cláusula 8.4.5. deste Termo de Securitização;

“Razões Mínimas de Garantia”: Quando denominadas, em conjunto, a Razão Mínima de Garantia Carteira e a Razão Mínima de Garantia Arrecadação;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: Montante mínimo de R\$ 79.994,92 (setenta e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa e dois centavos), que deverá ser mantido no Fundo de Despesas até a liquidação integral dos CRI e a quitação de todas as despesas incorridas;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”: Montante mínimo de R\$ 248.714,42 (duzentos e quarenta e oito mil, setecentos e quatorze reais e quarenta e dois centavos), equivalente a 03 (três) parcelas vincendas de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI, que deverá ser mantido no Fundo de Reserva para o pagamento das Obrigações Garantidas, em caso de inadimplemento;

“Valor Nominal Unitário”:

Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão;

“Valor Nominal Unitário Atualizado”: Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Total da Emissão”: Até 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);



“Vencimento Antecipado”: São as hipóteses de Vencimento Antecipado indicadas na Cláusula 4.25 da Escritura de Emissão de Debêntures;

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

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Securitizadora realiza neste ato e pelo presente Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, exclusivamente aos CRI, cujas características estão descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Debêntures, ora vinculados aos CRI, possuem valor nominal equivalente ao Valor Total da Emissão.

2.3. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados exclusivamente pela CCI integral emitida pela Securitizadora, com garantia real, com garantia fidejussória, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.3.1. Uma via digital da Escritura de Emissão da CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, por meio da declaração que constitui o Anexo III deste Termo de Securitização.

2.4. As demais características dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa constam do Anexo II deste Termo de Securitização, na forma do artigo 19 da Lei nº 10.931/04 e do item 2 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04.

2.5. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures (“Boletim de Subscrição das Debêntures”), após a verificação e atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Boletim de Subscrição das Debêntures.

2.5.1. A integralização das Debêntures pela Emissora será realizada à vista, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, pelo

Preço de Integralização das Debêntures.

2.5.2. A Emissora, com recursos obtidos com a subscrição dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, descontados os valores referentes às Despesas Flat, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme indicados na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.5.3. O Preço de Integralização das Debêntures devido pela Emissora em razão da subscrição das Debêntures vinculados aos CRI será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação.

2.6. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliário, representados pela CCI, integrarão o lastro dos CRI até a sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos respectivos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste caso, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculados, bem como dos respectivos custos da administração;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados.

2.7. 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 nº 17/21 em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Os CRI objeto da presente Operação possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: Esta é a 3ª (terceira) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Série: Esta é a 43ª (quadragésima terceira) série no âmbito da 3ª emissão da Emissora;
- (iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de até 30.000 (trinta mil) CRI;
- (iv) Valor Global da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (v) Valor Nominal Unitário dos CRI: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão;
- (vi) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 23 de agosto de 2021;
- (vii) Prazo dos CRI: Os CRI terão prazo de 3.657 (três mil seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 28 de agosto de 2031 ("Data de Vencimento");
- (viii) Local de Emissão: Para todos os efeitos legais, o local de emissão dos CRI é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (ix) Local de Pagamento dos CRI: Para todos os efeitos legais, será o local da B3, considerando que os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3 em cada data de pagamento. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;
- (x) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário;
- (xi) Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a, a partir da primeira Data de Integralização e até 31 de outubro de 2024, 11,00% (onze por cento), e 15,00% (quinze por cento) ao ano, após a referida data, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, calculados na forma prevista neste Termo de Securitização; [...];



- (xii) Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado em cada uma das Datas de Pagamento, conforme informadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de setembro de 2021;
- (xiii) Periodicidade de Amortização de Principal: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a amortização de principal será realizada em cada uma das Datas de Pagamento, conforme informadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de setembro de 2021;
- (xiv) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (xv) Regime Fiduciário: Será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 9º, da Lei 9.514/97;
- (xvi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (xvii) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xviii) Garantias: : Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Fiança, a Cessão Fiduciária, a, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;”;
- (xix) Subordinação: Não há;
- (xx) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xxi) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI dos CRI, devidas em decorrência, exclusivamente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares dos CRI, os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quais sejam (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento);



(xxii) Distribuição dos CRI: Distribuição pública com esforços restritos de distribuição, na forma da Instrução CVM nº 476/09, nos termos da Cláusula Quarta do presente Termo de Securitização; e

(xxiii) Classificação de risco: Não haverá classificação de risco para os CRI.

3.2. Aprovação societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na Ata de Reunião de Diretoria, realizada em 20 de maio de 2021, que aprovou o valor de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) o limite de emissão de CRI, sem limite de prazo para emissão conforme autorizado pelo artigo 29º do Estatuto Social da Emissora.

3.3. Aprovação societária da Devedora: A Emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação foram aprovados com base nas deliberações tomadas (i) na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 23 de agosto de 2021, a ser registrada na JUCEMAT, nos termos do artigo 59, *caput*, da Lei nº 6.404/76; e (ii) na Reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de agosto de 2021, a ser registrada na JUCEMAT.

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos líquidos captados por meio da presente emissão serão destinados diretamente pela Devedora para a aquisição, construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, na proporção indicada no cronograma indicativo no Cronograma Indicativo.

3.4.2. Para os fins da cláusula 3.4.1 acima, a Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures que os Empreendimentos Alvo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Emissora.

3.4.3. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização e não restará configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

3.4.4. Para fins da verificação da destinação de recursos, a Devedora deverá prestar contas da destinação de recursos à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, devendo, a partir da Data de Emissão, emitir semestralmente, nos dias 20 (vinte) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, o relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Destinação de Recursos"). O Relatório de Destinação de Recursos deverá descrever os valores destinados aos Empreendimentos Alvo, acompanhado do cronograma físico de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da



Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim aos Empreendimentos Alvo ("Documentos Comprobatórios"), para fins de caracterização dos recursos oriundos das Debêntures.

3.4.5. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a B3, a Receita Federal, a CVM e a ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais (este último caso aplicável) acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos aqui prevista, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

3.4.6. Mediante o recebimento do Relatório de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que a referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures.

3.4.7. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.4.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário dos CRI, por força de solicitação dos titulares dos CRI ou por órgãos públicos, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Debêntures.

3.4.9. Não caberá ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras encaminhadas, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.



3.4.10. O Agente Fiduciário dos CRI se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

3.4.11. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Devedora deseje incluir novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia Geral, observado os quóruns previstos na Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização.

3.4.12. A Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Alvo, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Alvo, na hipótese de o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Alvo ser alterada após a integralização das Debêntures. A alteração dos percentuais será: **(i)** informada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente ou, a critério da Devedora, em prazo inferior, por meio do envio de notificação da Devedora; e **(ii)** precedida de aditamentos à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

3.4.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.4.14. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Debênture, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou culpa grave da Debenturista, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA – DISTRIBUIÇÃO, PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

4.1. Em conformidade com o artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04 a Oferta fica dispensada da contratação de instituição intermediária líder ficando a Securitizadora responsável pela distribuição da totalidade dos CRI, na qualidade de Coordenador Líder desta Oferta.

4.1.1. Observados os termos e condições abaixo, a Securitizadora na qualidade de Coordenador Líder conduzirá a distribuição pública dos CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução da CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018 ("Instrução CVM 600/18"),

a ser realizada conforme Instrução CVM nº 476/09 (“Instrução CVM 476”).

4.1.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, sob o regime de colocação de melhores esforços, a ser realizada diretamente pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

4.1.3. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora declara que atende à regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Resolução CVM nº 30/21 e na Instrução CVM nº 617/19.

4.2. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Oferta serão oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.4. O início da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, e, nos termos do §1º desse artigo 7º-A, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

4.5. No prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado do encerramento da Oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o Coordenador Líder deverá enviar o comunicado de encerramento à CVM, nos termos do Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09. Caso a Oferta dos CRI não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação referida acima com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

4.5.1. Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

4.6. Os CRI serão subscritos por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, os quais indicarão a forma e prazo de integralização. A regular subscrição dos CRI dependerá, ainda, de assinatura de declaração pelos investidores, para os fins do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09, contendo declaração expressa atestando, entre outras coisas, que estão cientes de que (i) a Oferta não foi registrada na CVM; (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09; e (iii) concorda com todos os termos e condições da presente Emissão, sendo permitida a integralização dos CRI com ágio ou deságio.

4.7. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.7.1 Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de transcorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI por cada investidor profissional e somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, na forma dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

4.8. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03, nos termos da regulamentação aplicável.

4.9. Observada a Cláusula 4.8, acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Securitizadora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

4.10. Os CRI serão integralizados à vista, pelo Preço de Integralização dos CRI, em moeda corrente nacional.

4.10.1. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais ao adquirir os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta.

4.10.2. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

4.11. Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

4.12. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019”, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos Nº 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA (“Código ANBIMA”).

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA/IBGE”), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), seguindo a seguinte fórmula:

$VNa = VNe \times C$, onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária do CRI, sendo “n” um número inteiro;

Nik = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior da Data de Aniversário em questão, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de setembro, será utilizado o número-índice IPCA do mês de julho, divulgado no mês de agosto;

Nik-1 = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo; e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado, sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo “dut” um número inteiro.

Para o primeiro “dut”, será considerado 21 dias.

Observado que:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- (ii) O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- (iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.
- (iv) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivos do CRI.
- (v) Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.
- (vi) A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação acumulada negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.
- (vii) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

5.1.1. No caso de indisponibilidade do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por disposição legal ou determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor,

divulgado pelo IBGE (“INPC”) ou aquele que vier a substituí-lo. Não obstante o disposto anteriormente, caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável aos CRI, o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator “C” no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

5.2. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,00% (onze por cento), a partir da primeira Data de Integralização e até a data 31 de outubro de 2024, onde o Saldo Devedor será de R\$ 10.081.794,39 (dez milhões, duzentos e oitenta e um mil e setecentos e noventa e quatro reais e trinta e nove centavos) e o Valor Nominal Unitário Atualizado de R\$ 1.088,98189566, já considerados encargos moratórios, multas e correções devidas pelos inadimplementos da Emissora, dentre outros encargos envolvidos no âmbito do vencimento antecipado, e, a partir de 31 de outubro de 2024, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 15,00% (quinze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Data de Integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FJ = (1 + i)^{\frac{dup}{252}}$$

Sendo que:

i = a partir da primeira Data de Integralização e até 31 de outubro de 2024, 11,00% (onze por cento) ao ano, e 15,00% (quinze por cento) ao ano, após a referida data; e

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização, a Data de Aniversário imediatamente anterior, a data de incorporação imediatamente anterior ou data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro.



5.2.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures ou do Resgate Antecipado, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de setembro de 2021 e o último, na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento").

5.2.2. O período de capitalização dos Juros Remuneratórios é o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização, e termina na próxima Data de Aniversário (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, Resgate Antecipado ou Vencimento Antecipado, conforme o caso ("Período de Capitalização").

5.3. Amortização do Principal: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures ou do Resgate Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de setembro de 2021 e o último, na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = VNa \times T_{ai}$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima; e

T_{ai} = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I deste Termo de Securitização.

As tabelas de amortização, inicialmente, serão aquelas constantes do Anexo I deste Termo de Securitização. No curso da Emissão, contudo, poderão ser alteradas pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização.

CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO DOS CRI OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado. A Securitizadora deverá realizar a amortização compulsória dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, ou o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme o caso, nas seguintes hipóteses ("Resgate Antecipado" e "Amortização Compulsória"): (i) caso seja declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de uma Hipótese de Vencimento



Antecipado (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Hipótese de Vencimento Antecipado") ou (ii) caso, em qualquer das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, seja realizado pela Devedora o resgate antecipado facultativo das Debêntures ou a amortização extraordinária compulsória e/ou facultativa das Debêntures e o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) após a verificação da implementação da Condição Suspensiva, mensalmente, sempre em uma Data de Pagamento de Remuneração, com os recursos decorrentes das Cessões Fiduciárias Beija Flor, Sparta e/ou Celina Bezerra..

6.1.1. Na ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá em até 02 (dois) Dias Úteis contados da ciência da ocorrência de referido evento, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.2. A partir do 6º (sexto) mês contado da Data da Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures nos termos da cláusula 4.19.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, ensejando no Resgate Antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora conforme item (ii) 6.1 acima, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios.

6.1.3. No caso do Resgate Antecipado decorrente do item (ii) da cláusula 6.1 acima, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do resgate antecipado facultativo total das Debêntures, devendo constar (i) a data efetiva do Resgate Antecipado e pagamento à Securitizadora; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora. A comunicação de resgate antecipado facultativo total das Debêntures será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático.

6.1.4. O Resgate Antecipado será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência do resgate antecipado das Debêntures repassados aos Titulares de CRI em até 03 (três) Dias úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

6.2. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência do Resgate Antecipado.



6.3. Anuência não exigida: Observado o disposto nas cláusulas acima, no caso de a Emissora realizar o Resgate Antecipado dos CRI, esse será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos investidores, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação do Resgate Antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.4. Ciência do Agente Fiduciário: O Resgate Antecipado dos CRI será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado, na data do evento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. A Securitizadora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa;
- (e) não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (g) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (h) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (i) os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, a CCI não serão em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência;



(j) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(k) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(l) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(m) analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

(n) adota procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos ativos financeiros vinculados à operação, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização, bem como não sejam cedidos à terceiros.

7.2. A Securitizadora se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora, observados os termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

7.3. A Securitizadora declara, quanto aos Créditos Imobiliários, sob as penas da lei, que:

(a) verificou a existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários e emissão da CCI, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização;

(b) não tem conhecimento da existência de débitos, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, esta Emissão;

(c) os Documentos da Operação representam relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;

(d) a Securitizadora não oferece direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Securitizadora quanto às obrigações da Devedora e do Patrimônio Separado; e



(e) com base no parecer legal elaborado pelo assessor legal, verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente Operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

7.4. A Securitizadora se obriga ainda a elaborar um relatório mensal, tendo como data base o último dia útil de cada mês, e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, a partir da Data de Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários (e, por conseguinte, da CCI) aos CRI.

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

7.5. A Securitizadora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento do pedido respectivo, todas as últimas informações disponíveis relativas aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitadas.

7.5.1. A Securitizadora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora; (iv) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e enviar ao Agente Fiduciário (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção,



administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Securitizadora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; (xi) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Securitizadora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; e declaração assinada na forma do seu estatuto social, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código Anbima de melhores práticas de oferta pública, os quais deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário.

7.6. A destituição ou renúncia do Agente Fiduciário e de terceiros contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e zelar pela arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada nos termos (i) do presente Termo de Securitização, em relação à contratação do Agente Fiduciário, e (ii) dos respectivos contratos de prestação de serviços, quanto aos demais prestadores de serviços. A nomeação do novo prestador ficará condicionada à aprovação prévia dos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos na Cláusula Quatorze desse Termo de Securitização, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da Securitizadora, desde que tais substituições não impliquem alteração ou majoração dos custos vinculados à Operação.

7.7. A Securitizadora se obriga desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.



7.7.1. No mesmo prazo indicado na Cláusula 7.7 acima, a Securitizadora se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu Estatuto Social, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código Anbima, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores.

7.8. A Securitizadora se compromete a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tenham se tornado total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do Valor da Emissão, assim como a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, prêmios, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, dos valores a ela devidos nas condições constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), será constituída as seguintes garantias ("Garantias"):

8.2. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Sinop a alienação fiduciária dos Imóveis Sinop ("Alienação Fiduciária de Imóveis").

8.2.1. Fica desde já acordado que a Devedora, no curso ordinário de suas atividades, pretende desenvolver empreendimentos imobiliários sobre os terrenos dos Imóveis Sinop, de forma que a Securitizadora desde já concorda em adotar todas as medidas necessárias para a aprovação da incorporação e/ou loteamento, conforme o caso, observado que a alienação fiduciária permanecerá vigente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

8.3. Garantias Adicionais - Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, a Devedora se compromete a constituir como condição precedente para a Terceira Tranche (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), substancialmente nos termos do modelo previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures ("Contratos(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional(is)") a alienação fiduciária dos Imóveis Cuiabá e dos Imóveis Rondonópolis.

8.3.1. Nos termos da Cláusula 4.14.6. da Escritura de Emissão de Debêntures, a assinatura e o registro do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional são Condições Precedentes para a Terceira Tranche.

8.3.2. O(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional(is) será(ão) formalizado(s) independentemente de aprovação dos titulares dos CRI em assembleia geral, sendo que, após a assinatura e registro dos respectivos contratos no Cartório de Registro de Imóveis competente, os Imóveis Adicionais passarão a integrar, automaticamente, a definição de “Imóveis Alienados Fiduciariamente”.

8.3.3. O(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis Adicional(is) deverá(ão) ser registrado(s) no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competente(s) no prazo previsto na Cláusula 2.3.3. da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3.4. Fica desde já acordado que a Devedora, no curso ordinário de suas atividades, pretende desenvolver empreendimentos imobiliários sobre os terrenos dos Imóveis Adicionais, de forma que a Securitizadora desde já concorda em adotar todas as medidas necessárias para a aprovação da incorporação e/ou loteamento, conforme o caso, observado que a alienação fiduciária permanecerá vigente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

8.3.5. Alienação Fiduciária Imóveis Spartha e Celina Bezerra. Adicionalmente, a Devedora se compromete a fazer, na forma do artigo 439 do Código Civil, a Lyx ou as SPEs constituam, em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento das Confissões de Dívida relativas aos Empreendimentos Imobiliários, substancialmente nos termos do modelo previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, desde que tenha sido realizada e concluída satisfatoriamente, a critério da Securitizadora, auditoria jurídica em relação aos imóveis em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, às SPEs e à Lyx (“Auditoria”), a alienação fiduciária (i) do Imóvel Spartha (“Alienação Fiduciária Spartha”); e (iii) do Imóvel Celina Bezerra (“Alienação Fiduciária Celina Bezerra”), observado que a Emissora deverá proceder com a liberação dos referidos gravames para fins de obtenção do registro do memorial de incorporação de cada empreendimento, ressalvada a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas (conforme abaixo definidas). As alienações fiduciárias aqui descritas serão liberadas pela Securitizadora caso assim exigido para fins de contratação do Plano Empresário junto à Caixa Econômica Federal (“CEF”) para fins de financiamento de obras, que será comprovado pela Devedora à Securitizadora através da apresentação do contrato de financiamento imobiliário devidamente assinado junto à CEF, ou, por conta da restrição contida no §3º do artigo 31-A da Lei nº 4.591/64, quando da instituição do patrimônio de afetação do seu respectivo empreendimento imobiliário.

8.3.6. Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas. Adicionalmente, a Devedora se compromete a fazer, na forma do artigo 439 do Código Civil, a Lyx ou as SPEs constituam,



em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento das Confissões de Dívida relativas aos Empreendimentos Imobiliários, substancialmente nos termos do modelo previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a alienação fiduciária (i) das unidades autônomas empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Beija Flor ("Unidades Autônomas Beija Flor")"; (ii) das unidades autônomas empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Spartha ("Unidades Autônomas Spartha")"; e (iii) das unidades autônomas empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Celina Bezerra ("Unidades Autônomas Celina Bezerra"), observado que cada alienação fiduciária aqui referida deverá ser constituída em até 30 (trinta) dias contados do registro do memorial de incorporação de cada empreendimento, sendo certo que o somatório do valor de avaliação das unidades autônomas objeto de cada Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas deverá ser equivalente a equivalente a: 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) do valor geral de venda do referido empreendimento, caso se trate das Unidades Autônomas Beija Flor; e 8,0% (oito por cento) do valor geral de venda do referido empreendimento, caso se trate das Unidades Autônomas Spartha ou das Unidades Celina Bezerra, conforme Relatório de Monitoramento apresentado mensalmente pelo Agente de Monitoramento.

8.3.7. Liberação Matrículas Sinop. A Securitizadora deverá proceder com a liberação da alienação fiduciária que recai sobre os imóveis objeto das matrículas nº 23.502, 53.374, 53.376, 53.378, 53.382 e 53.383, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, desde que verificado, cumulativamente, que (i) tenha sido verificado pelo Agente de Monitoramento a comercialização, em conjunto, de mais de 90% (noventa por cento) das unidades de cada um dos Empreendimentos Imobiliários Beija-flor, Spartha e Celina Bezerra individualmente, (ii) não tenha sido verificado, pelo Agente de Medição (conforme definido no Termo de Securitização), no respectivo mês de verificação, a partir do início das atividades do Agente de Medição em cada Empreendimento Imobiliário, atraso nos cronogramas das obras de cada um dos Empreendimentos Imobiliários não superior a 15% (quinze por cento), (iii) tenham sido contratados, para os Empreendimentos Imobiliários, financiamento com a Caixa Econômica Federal e o Seguro de Término de Obra; (ii) os pagamentos da Lyx relativos à Cessão Fiduciária Beija Flor, Cessão Fiduciária Spartha e Cessão Fiduciária Celina Bezerra não estejam em atraso, conforme divulgado pelo Agente de Monitoramento no Relatório de Monitoramento; (iv) as SPEs Lyx não tenham protestos de títulos contra si e/ou por qualquer de suas controladas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (v) especificamente para a liberação da alienação fiduciária que recai sobre o imóvel objeto da matrícula 23.502 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, tal liberação dependerá da comprovação, pela Emissora, da celebração de compromisso de compra e venda relativo ao imóvel, cujo preço de transação seja pago na Conta do Patrimônio Separado para fins de amortização extraordinária parcial das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, após verificada a Condição Suspensiva.

8.4. Cessão Fiduciária. Será constituída em favor da Securitizadora, nos termos do artigo 17 e seguintes da Lei 9.514/97, pela Devedora, cessão fiduciária dos seguintes direitos creditórios ("Cessão Fiduciária"):

- (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Devedora, decorrentes da comercialização dos Lotes (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), o que inclui o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais características e encargos contratuais e legais previstos ("Direitos Creditórios Lotes"), formalizados por meio de cada Contrato Imobiliário

Lotes (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme descritos no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária;

(ii) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Devedora, de uma carteira de crédito de natureza *pro soluto*, decorrentes da parcela paga a prazo pelos adquirentes diretamente à Devedora quando da comercialização dos Imóveis Garantia (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), o que inclui o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais características e encargos contratuais e legais previstos, excluindo 3% (três por cento) da totalidade dos créditos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado referente ao Residencial Ipê Amarelo ("Parcela Excluída Ipê Amarelo"), formalizados por meio de cada Contrato Imobiliário Imóveis Garantia (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme descritos no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios Imóveis Garantia");

(iii) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas dos lotes em estoque integrantes da 4ª Etapa e 5ª Etapa do Loteamento Altos da Serra e da 5ª Etapa do Loteamento Papagaio, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária ("Lotes em Estoque"), formalizada por cada Contrato Imobiliário Lotes ("Novos Direitos Creditórios Lotes"), sendo certo que a cessão fiduciária sobre os Novos Direitos Creditórios Lotes, em favor da Securitizadora, somente será constituída pela Devedora e comprovada à Securitizadora, no momento de cada nova tranche das Debêntures, para o devido atendimento das Condições Precedentes;

(iv) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, de uma carteira de crédito de natureza *pro soluto*, da parcela paga a prazo pelos adquirentes diretamente à Devedora quando da comercialização de determinados imóveis integrantes dos Empreendimentos Garantia, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária ("Imóveis Garantia em Estoque", quando denominado em conjunto com os Lotes em Estoque, os "Imóveis em Estoque"), formalizados por cada Contrato Imobiliário Imóveis Garantia, excluindo a Parcela Excluída Ipê Amarelo, sendo certo que a cessão fiduciária sobre os Novos Direitos Creditórios Imóveis Garantia, em favor da Securitizadora, somente será constituída pela Devedora e comprovada à Securitizadora, no momento de cada nova tranche das Debêntures, para o devido atendimento das Condições Precedentes ("Novos Direitos Creditórios Imóveis Garantia", quando denominados em conjunto com os Novos Direitos Creditórios Lotes, os "Novos Direitos Creditórios"); e

(v) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas dos Lotes em Estoque e da parcela paga a prazo pelos adquirentes diretamente à Devedora quando da comercialização dos Imóveis Garantia em Estoque, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário ("Direitos Creditórios Distratos", e, em conjunto com os

Direitos Creditórios e os Novos Direitos Creditórios, após a sua devida constituição, os "Créditos Cedidos Fiduciariamente").

- (vii) Observada a Condição Suspensiva, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária dos créditos oriundos da Confissão de Dívida a ser celebrada pela **INCORPORAÇÃO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELLEVUE X147 SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 54.892.866/0001-83 ("SPE Beija Flor"), no valor equivalente a 8,5% (oito por cento e cinco décimos por cento) do valor geral de venda do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Beija Flor ("Confissão de Dívida Beija Flor"), por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Beija Flor ("Cessão Fiduciária Beija Flor"), a qual contará com garantia fidejussória da Lyx e da SPE Beija Flor. Observado que, até a implementação da Condição Suspensiva, os créditos cedidos fiduciariamente deverão ser depositados em conta de titularidade da SPE Beija Flor e de movimentação exclusiva da Securitizadora, , e, após verificada a implementação da Condição Suspensiva, tais créditos deverão ser destinados ao pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos;
- (viii) Observada a Condição Suspensiva, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária dos créditos oriundos da Confissão de Dívida a ser celebrada pela **INCORPORAÇÃO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LONGVIEW X156 SPE LTDA** inscrita no CNPJ sob o nº 56.172.929/0001-52 ("SPE Spartha"), no valor equivalente a 8,0% (oito por cento) do valor geral de venda do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Spartha ("Confissão de Dívida Spartha"), por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Spartha ("Cessão Fiduciária Spartha") a qual contará com garantia fidejussória da Lyx e da SPE Spartha. Observado que, até a implementação da Condição Suspensiva, os créditos cedidos fiduciariamente deverão ser depositados em conta de titularidade da SPE Spartha e de movimentação exclusiva da Securitizadora, e, após verificada a implementação da Condição Suspensiva, tais créditos deverão ser destinados ao pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos;
- (ix) Observada a Condição Suspensiva, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária dos créditos oriundo da Confissão de Dívida a ser celebrada pela Lyx ou sociedade de propósito específico que venha a ser constituída para desenvolver empreendimento imobiliário nos Imóveis Celina Bezerra ("SPE Celina Bezerra"), no valor equivalente a 8,0% (oito por cento) do valor geral de venda do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido nos Imóveis Celina Bezerra ("Confissão de Dívida Celina Bezerra", e, em conjunto com Confissão de Dívida Beija Flor e Confissão de Dívida Spartha, as "Confissões de Dívida"), por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Celina Bezerra ("Cessão Fiduciária Celina Bezerra") a qual contará com garantia fidejussória da Lyx e da SPE Celina Bezerra, se aplicável. Observado que, até a implementação da Condição Suspensiva, os créditos cedidos fiduciariamente deverão ser depositados em conta de titularidade da

SPE Celina Bezerra e de movimentação exclusiva da Securitizadora,, e, após verificada a implementação da Condição Suspensiva, tais créditos deverão ser destinados ao pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos (conforme indicada no Termo de Securitização). A Cessão Fiduciária Beija Flor, Spartha e Celina Bezerra, quando referidas em conjunto com os Direitos Creditórios e os Novos Direitos Creditórios, após a sua devida constituição, e Direitos Creditórios Distratos, significarão os "Créditos Cedidos Fiduciariamente".

8.4.1. A Devedora obriga-se a registrar, previamente à subscrição e integralização das Debêntures, o Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos de Cuiabá/MT e São Paulo/SP, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4.2. Conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, a Devedora poderá utilizar os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, para a satisfação dos valores de Amortização Programada, Juros Remuneratórios, e Resgate Antecipado, sem a necessidade de autorização prévia e expressa da Devedora ou dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

8.4.3. O acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizado pelo Agente de Espelhamento, nos termos do Contrato de Agente de Espelhamento.

8.4.4. Competirá ao Agente de Espelhamento (i) promover a diligência jurídica e financeira de todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive nas hipóteses de inclusão de Novos Direitos Creditórios e substituição dos créditos; e (ii) apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 15 (quinze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

8.4.5. Razões Mínimas de Garantia. A partir da liberação da Primeira Tranche (conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures) e até a integral liquidação dos CRI, a Devedora obriga-se a assegurar que **(a)** a razão entre os Créditos Elegíveis arrecadados na Conta do Patrimônio Separado no Mês de Apuração e o saldo devedor atualizado dos CRI, corresponda a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) ("Razão Mínima de Garantia Carteira"), sendo certo que para o cálculo do valor presente dos créditos será utilizado a taxa dos juros remuneratórios dos CRI; e **(b)** durante os 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão, a razão entre a Arrecadação Mensal e a Parcela Mensal dos CRI, corresponda a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) ("Razão Mínima de Garantia Arrecadação") e, quando denominada em conjunto com a Razão Mínima de Garantia Carteira, as "Razões Mínimas de Garantia".

8.4.6. Eventual envio pelo Agente de Espelhamento e/ou pela Devedora de informações incompletas ou incorretas, ou o atraso do Relatório de Monitoramento, impedirá a verificação de qualquer das Razões Mínimas de Garantia no prazo estabelecido, que será objeto de anotação nos relatórios mensais da Devedora, elaborado pela Securitizadora.

8.4.7. Para fins de apuração das Razões Mínimas de Garantia, serão adotadas as seguintes definições:

- (i) “Créditos Elegíveis”: significa o saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente apurado pelo Agente de Espelhamento, a cada Data de Verificação, excluídos:
- a. as parcelas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente com vencimento superior ao CRI;
 - b. as parcelas denominadas “financiamento” referentes aos programas habitacionais Minha Casa Minha Vida, Programa Casa Verde Amarelo e Crédito Associativo – parcela esta que faz frente aos custos de obra (A parcela pode ser utilizada para a amortização programada, amortização extraordinária e pagamento dos juros dos CRI);
 - c. os Créditos Cedidos Fiduciariamente que tenham parcela superior a 60 (sessenta) dias, sendo que poderão ser aceitos:
 - i. créditos com parcela em aberto por prazo inferior ou igual a 60 (sessenta) dias, contanto que a totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente com o referido atraso, levando em consideração os novos créditos, representem, no máximo, 30% (trinta por cento) da totalidade; e
 - ii. créditos que até a última integralização dos CRI ou até o decurso de 12 (doze) meses completos contados da Data de Emissão, atendam ao limite de, no máximo, 40% (quarenta por cento) da totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente originários de um mesmo Empreendimento Garantia. Os referidos créditos excedentes podem voltar a ser contabilizados a partir da Data de Verificação em que o Crédito Cedido Fiduciariamente decorrente do Empreendimento Garantia em questão volte a ser inferior a 40% (quarenta por cento) de sua totalidade.
- (ii) “Arrecadação Mensal”: significa o valor total dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados no Mês de Apuração, quitados de forma ordinária pelos respectivos compradores, sem considerar os Créditos Cedidos Fiduciariamente que tenham sido amortizados de forma



antecipada, conforme verificado pelo Agente de Espelhamento e apontado no Relatório de Monitoramento; e

- (iii) “Parcela Mensal dos CRI”: significa o valor da parcela de principal e juros remuneratórios dos CRI, referente ao período em que for apurada a “Arrecadação Mensal”, conforme o disposto neste Termo de Securitização.

8.4.8. Durante todo o prazo de vigência dos CRI, fica estabelecido que, até cada Data de Verificação, a Securitizadora realizará a apuração dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, para fins de verificação das Razões Mínimas de Garantia, com base nas informações indicadas no Relatório de Monitoramento.

8.4.9. Após a comprovação pela Securitizadora do atendimento de ambas as Razões Mínimas de Garantia, em cada Data de Verificação, e desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, os recursos excedentes ao cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês deverão ser transferidos à Devedora na Conta de Livre Movimentação, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida Data de Verificação.

8.4.10. Caso, a cada Data de Apuração, seja verificada Razão Mínima de Garantia Carteira em valor inferior a 150% (cento e cinquenta por cento), a Devedora poderá (i) amortizar extraordinariamente as Debêntures, com os recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos, em montante suficiente para que a Razão Mínima de Garantia Carteira seja restabelecida; ou (ii) transferir caixa para a Conta do Patrimônio Separado, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido, no mesmo valor da amortização indicada no item (i) acima.

8.4.11. Caso, a cada Data de Apuração, seja verificada Razão Mínima de Garantia Carteira em valor igual ou inferior a 130% (cento e trinta por cento), a Devedora poderá (i) amortizar extraordinariamente as Debêntures, com os recursos próprios, a serem transferidos em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido, em montante suficiente para que a Razão Mínima de Garantia Carteira seja restabelecida; ou (ii) transferir caixa para a Conta do Patrimônio Separado, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido, no mesmo valor da amortização indicada no item (i) acima.

8.4.12. Caso, a cada Data de Apuração, seja verificada Razão Mínima de Garantia Arrecadação em valor inferior a 120% (cento e vinte por cento), a Devedora poderá (i) amortizar extraordinariamente as Debêntures, com os recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos, em montante suficiente para que a Razão Mínima de Garantia Arrecadação seja restabelecida; ou (ii) transferir caixa para a Conta do Patrimônio Separado, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido, no mesmo valor da amortização indicada no item (i) acima.

8.4.13. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 8.4.10. a 8.4.12. acima, a Devedora poderá reestabelecer as Razões Mínimas de Garantia com a apresentação de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente, desde que aprovado pelos titulares dos CRI em sede de Assembleia Geral.

8.5. Fundo de Despesas: A Devedora constituirá, mediante a retenção de parte do valor devido à Devedora pela integralização das Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no Valor Mínimo do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesas").

8.5.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos; e (ii) com recursos próprios da Devedora, caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a serem transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto. A verificação do Fundo de Despesas será feita pela Securitizadora mensalmente.

8.5.2. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.5.3. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

8.6. Fundo de Reserva. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor devido à Devedora pela integralização das Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva ("Fundo de Reserva").

8.6.1. Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos; e (ii) com recursos próprios da Devedora, caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a serem transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto. A verificação do Fundo de Reserva será feita pela Securitizadora mensalmente.



8.6.2. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.6.3. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos à Devedora, acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

8.7. Fiança. Os Fiadores aceitaram e obrigaram-se no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, na qualidade de fiadores e principais pagadores, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas de forma irrevogável e irretratável, renunciando, expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), responsabilizando-se, solidariamente com a Devedora, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ("Fiança" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, as "Garantias").

8.7.1. Os Fiadores se obrigaram a, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, pagar a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando a falta de pagamento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures.

8.7.2. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelos Fiadores em relação à Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3 livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Fiadores pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

8.7.3. A Fiança é prestada pelos Fiadores em caráter irrevogável e irretratável e permanecerá em vigor até a quitação integral das Debêntures.

8.7.4. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiadores renunciam à sub-rogação nos direitos de crédito correspondentes às obrigações assumidas nesta Cláusula até a liquidação integral das Debêntures. Assim, na hipótese de excussão da presente garantia, os Fiadores não terão qualquer direito de reaver da Devedora qualquer valor decorrente da execução da Fiança até a liquidação integral das Debêntures. Após a liquidação integral das Debêntures, os Fiadores farão jus ao recebimento dos valores desembolsados em favor da Devedora em decorrência da Fiança.



8.7.5. A Fiança poderá ser excutada e exigida pela Securitizadora quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

8.7.6. A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

8.7.7. A Fiança foi devidamente consentida de boa-fé pelos Fiadores, nos termos das disposições legais aplicáveis.

8.7.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Securitizadora não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

8.7.9. A Fiança prestada na Escritura de Emissão de Debêntures considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

CLÁUSULA NONA – AUTORIZAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO

9.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na Ata de Reunião de Diretoria, realizada em 20 de maio de 2021, que aprovou o valor de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) o limite de emissão de CRI, sem limite de prazo para emissão conforme autorizado pelo artigo 29º do Estatuto Social da Emissora.

CLÁUSULA DEZ – ORDEM DE PAGAMENTOS

10.1. Sem prejuízo do previsto na cláusula 5.3 acima, os pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado deverão obedecer à cascata de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis do Patrimônio Separado após o cumprimento do item anterior:

- (a) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, conforme o disposto na Cláusula Quinze abaixo e nos demais Documentos da Operação, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (b) Pagamento dos Juros Remuneratórios referentes aos CRI;
- (c) Amortização de Principal dos CRI, acrescidos de eventuais encargos moratórios;
- (d) Composição ou recomposição do Fundo de Despesas;



(e) Composição ou recomposição do Fundo de Reserva; e

(f) Caso o Relatório de Monitoramento aponte arrecadação igual ou superior a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) no mês imediatamente anterior, deverá ser liberado à Devedora o excedente deste valor, limitado a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais. Sendo que deverão ser desconsiderados os valores de antecipações de pagamento para a aferição do valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais);

(g) Amortização extraordinária, se aplicável, observados os critérios previstos na cláusula 6.1;

(h) Composição ou recomposição do Fundo de Reserva.

10.2. As tabelas de amortização, inicialmente, serão aquelas constantes do Anexo I deste Termo de Securitização e poderão ser alteradas pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI e Debentures, em razão das amortizações extraordinárias ou da vinculação dos Novos Créditos Imobiliários.

10.3. Em caso de alteração das tabelas de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários (e todos os seus acessórios, inclusive suas garantias) vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, o lastro necessário e exclusivo para a emissão dos CRI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, bem como todo e qualquer bem e direito que integre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias.

11.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

11.2. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e todos os seus acessórios, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, bem como todo e qualquer bem e direito que integre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, sob Regime Fiduciário, vinculados ao presente Termo de Securitização permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete a amortização final dos CRI.

11.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio, o Fundo de Despesas, bem como todo e qualquer bem e direito que integre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à



constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamentos das parcelas de amortização do principal, juros remuneratórios e demais encargos acessórios.

11.5. A Securitizadora não será responsabilizada por eventual insuficiência do Patrimônio Separado e somente responderá, com seu patrimônio, por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por comprovada negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, conforme previsto no artigo 12, parágrafo único da Lei nº 9.514/97.

11.6. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, a Securitizadora, deverá convocar Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.7. Nas hipóteses descritas nas Cláusulas 11.5 e 11.6 acima, a Assembleia dos Titulares dos CRI estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra companhia Securitizadora de créditos imobiliários, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

11.8. Todos os recursos geridos pela Securitizadora em razão da emissão dos CRI serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

11.9. Investimentos Permitidos. Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado, serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos.

11.10. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão 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 resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, e/o qualquer outro dispositivo dos Documentos da Oferta, salvo aqueles decorrentes de dolo ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes, comprovados por decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.



11.11. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.

11.12. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

11.13. Será contratado pela Emissora um auditor independente, às expensas da Devedora e/ou do Fundo de Despesas, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que se encerrará em 31 de março de cada ano.

CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Agente Fiduciário: A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (d)** prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora, conforme consta no Anexo X;
- (e)** estar 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;
- (f)** assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora;
- (g)** não possui qualquer relação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas

funções de forma diligente; e

- (h)** ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora e contidas neste Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes cartórios e Juntas Comerciais, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Por fim, as Garantias poderão ser, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

12.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, diligenciando no sentido de que sejam sandas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Securitizadora e/ou as garantidoras, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Securitizadora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula



Treze deste Termo de Securitização;

- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** comunicar os Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Securitizadora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências e as providências que pretende tomar a respeito do assunto para os Titulares dos CRI;
- (n)** acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Securitizadora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu *website*;
- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer à Securitizadora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s)** comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações



que lhe forem solicitadas;

- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;
- (v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão; e
- (w) calcular, anualmente, os índices financeiros da Devedora na forma prevista na cláusula 4.25.2 alínea "t" da Escritura de Emissão de Debêntures.

12.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Fundo de Despesas e/ou 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 ou até a liquidação integral dos CRI, **(i)** à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI; **(ii)** à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas semestrais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor indicado no inciso (ii) acima será devido a título de "abort fee"; (iii) parcelas anuais relativa a cada verificação anual do índice financeiro da Devedora o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) até a liquidação integral dos CRI sendo a primeira devida em 15 de junho de 2022 e as demais em 15 de abril de cada ano; parcelas semestrais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada verificação semestral da destinação dos recursos, nos termos das Debêntures, sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures, sendo a primeira e segunda remuneração de verificação devida no dia 20 (vinte) dos meses de fevereiro de 2022 e 20 de agosto de 2022 e assim sucessivamente. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da



destinação dos recursos.

12.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

12.4.2. As remunerações definidas nas Cláusulas acima, deste Termo de Securitização, continuarão sendo devidas e calculadas *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

12.4.3. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

12.4.4. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes,



contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

12.4.5. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

12.5. Não haverá devolução de valores já recebidos pela Oliveira Trust a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

12.6. As parcelas serão atualizadas anualmente pela variação positiva do IGPM, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário.

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

12.8. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

12.9. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

12.10. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;



- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

12.11. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 12.13 e da Cláusula 12.14 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.12. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.13. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

12.14. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

12.15. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

12.16. Presunção de Veracidade: Caberá à Securitizadora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.17. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 13.3. abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado ou sobre tal liquidação.

13.1. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Quatorze e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, observado o quórum de deliberação previsto na Lei nº 9.514/97.

13.2. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova Securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

13.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora; ou
- (b)** inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, respeitado o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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



13.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos 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. 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: (i) administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os respectivos Créditos Imobiliários representados pela CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, observada a proporção do saldo devedor dos CRI em relação à soma dos saldos devedores dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares dos CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

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

13.7. No caso de Resgate Antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/execussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

14.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Instrução 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), a fim de deliberarem sobre qualquer matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI (“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Titulares de CRI”).



14.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada **(i)** pela Securitizadora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

14.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado por 3 (três) vezes em jornal em que a Securitizadora publica seus atos societários, toda vez que a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

13.3.1. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na ICVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 14.3 deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação e no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, se houver, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, observado que a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 13.2 acima deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou à segunda convocações, nos termos da Lei nº 9.514/97.

14.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

14.6. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seus direitos e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos



da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

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

14.9. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

14.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na ICVM 625, se aplicável.

14.12. Presença da Securitizadora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14.13. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.



14.14. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Securitizadora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

14.15. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

14.16. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Securitizadora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** à Recompra Compulsória; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem maioria simples dos CRI em Circulação e em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

14.17. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.18. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social,

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

14.19. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas (e da ausência de sua devida recomposição pela Devedora):

- (a) Todas as despesas previstas na Clausula 4.18 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) as despesas recorrentes com a gestão dos CRI, cobrança, realização, administração, custódia, e liquidação dos Créditos Imobiliários, do Patrimônio Separado e das Garantias, inclusive aqueles referentes à sua transferência para outra companhia Securitizadora de créditos imobiliários;
- (c) todas as despesas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (d) as despesas recorrentes com a Securitizadora (ou outra companhia Securitizadora que venha a substituí-la), Instituição Custodiante da CCI, Agente Fiduciário, instituição financeira responsável pela escrituração dos CRI, na hipótese de inadimplemento pela Devedora, e, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (e) as despesas com procedimentos legais (incluindo sucumbência) e registros perante os órgãos de registros competentes, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (f) os custos e despesas relativas à execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, aos honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, às comissões de leiloeiros e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, na consolidação de propriedade;
- (g) retificação do registro da CCI e dos CRI na B3 e custos inerentes ao registro dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias perante os cartórios competentes, quando necessário;
- (h) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias,



despesas com contatos telefônicos e *conference calls*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão dessa prestação de serviços.

- (i) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de maneira a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e das Garantias; e
- (j) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou comprovada culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou que puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade.

15.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado permaneça insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.3. São de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos individuais dos Titulares dos CRI e que, portanto, não guardem relação com os interesses coletivos dos investidores e do Patrimônio Separado; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados nesta Cláusula Quinze.

15.4. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

15.5. Aporte: Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, e caso a Devedora esteja inadimplente com a sua obrigação de recomposição do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá notificar os Titulares de CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 3 (três) dias úteis a contar do recebimento da referida notificação.



CLÁUSULA DEZESSEIS – REMUNERAÇÃO DA SECURITIZADORA

16.1. Será devido à Securitizadora pelas atividades de administração do patrimônio separado, R\$ 3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais) mensais, sendo o primeiro pagamento devido na data da primeira integralização dos CRI e os demais nas mesmas datas dos meses seguintes, até o resgate total dos CRI.

16.2. As parcelas mensais referidas na Cláusula 16.1 acima serão atualizadas pelo IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

16.3. As parcelas indicadas acima ficarão sujeitas a multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*.

16.4. A remuneração indicada na Cláusula 16.1 será acrescida 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), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

CLÁUSULA DEZESSETE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

(i) Imposto sobre a Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A partir de 01 de janeiro de 2005, nos termos do artigo 1º da Lei nº 11.033/04, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas regressivas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e



vinte e um) dias. Estes prazos de aplicação são contados da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 01 de janeiro de 2005, fica isenta do imposto sobre a renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores Profissionais como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532/97, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 01 de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos



percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o País, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, Resolução CMN nº 4373. Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou ainda que oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF:

As liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso e retorno de recursos no e do País destinados à aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota zero. No entanto, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser alterada a qualquer momento pela Presidência da República, até o máximo de 25% (vinte e cinco por cento).

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos, com alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos. Entretanto, em caso de resgate, cessão ou repactuação de certificados de recebíveis imobiliários em prazo inferior a 30 (trinta) dias, o IOF/Títulos incide à alíquota de 1% (um inteiro por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista em regulamentação. A alíquota do IOF/Títulos pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Securitizadora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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



A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor total das receitas auferidas no mês das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637/02, desde 01 de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833/03, desde 01 de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/05, até 30 de junho de 2015. A partir de 1º de julho de 2015, entra em vigor o Decreto 8.426 de 1º de abril de 2015, que revogou o Decreto nº 5.442/05, ficando restabelecidas para 0,65%, em relação ao PIS e 4%, para a COFINS as alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras auferidas pelas Pessoas Jurídicas sujeitas ou parcialmente sujeitas ao regime de apuração não-cumulativa, de tais contribuições.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao de recebimento da referida receita pelo Investidor em



geral, ou até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

Sem prejuízo do disposto acima, caso os CRI atendam ao disposto na Lei nº 12.431/11, ficará reduzida a zero a alíquota:

(a) do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos definidos nos termos da alínea "a" do parágrafo 2º do artigo 81 da Lei no 8.981/95, produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários, quando pagos, creditados, entregues ou remetidos a beneficiário residente ou domiciliado no exterior, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), e

(b) do IOF/Câmbio.

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Securitizadora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas com os recursos do Fundo de Despesas e em caso de sua insuficiência e inadimplência da Devedora, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

18.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, 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 Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

19.3. Observada a Cláusula 14.18 acima, todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas



cumulativamente: (i) pelos Titulares dos CRI, observados o quórum previsto neste Termo de Securitização, e (ii) pela Securitizadora.

19.4. 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 a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.5. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

19.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. Todas as comunicações serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Securitizadora:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções

CEP 04571-925 – São Paulo, SP

At.: Monica Miuki Fujii

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

Para o AGENTE FIDUCIÁRIO:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte)

São Paulo, SP - CEP 04534-004

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

e-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

Tel.: (21) 3514-0000

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização, bem como e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança



de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte por aquela que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA VINTE E UM – FATORES DE RISCO

21.1. O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores dessa espécie de valor mobiliário. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora e aos próprios CRI. Assim, recomenda-se que os potenciais investidores leiam cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultem seus consultores de investimentos e outros profissionais que julguem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco referente à incompletude de auditoria jurídica em relação à Lyx, às SPEs e aos Imóveis Sparta e Celina Bezerra.

Não foi concluída auditoria jurídica para fins de determinar eventuais procedimentos intentados contra a Lyx, as SPEs e os Imóveis Sparta e Celina Bezerra, que possam prejudicar a regularidade da constituição das Garantias segurança jurídica na hipótese de eventual excussão destas. Há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, possam afetar negativamente os CRI.

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Securitizadora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como Securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Crescimento da Securitizadora e de seu Capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

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

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriurador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos



Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos relacionados a seus acionistas

Não aplicável para a Securitizadora tendo em vista que inexistem ações de emissão da Securitizadora negociadas no mercado de capitais brasileiro e pelo fato de a Securitizadora possuir poucos acionistas em sua composição acionária.

Riscos relacionados a suas controladas e coligadas

A Securitizadora não possui sociedades controladas. No que se refere à Ares Serviços Imobiliários Ltda. e Pointer Participações Ltda., sociedade coligada da Securitizadora, a Securitizadora entende que não há fatores de riscos relacionados à essa sociedade.

Riscos relacionados a seus fornecedores

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outro se poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados a seus clientes

A Securitizadora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Securitizadora.

Risco de deterioração da qualidade dos recursos que compõem o Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados na CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão pagos pela Devedora.



Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI de montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento tempestivo e completo por parte da Devedora. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a sua capacidade de pagamento e o cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Riscos relativos à descontinuidade de pagamento dos CRI

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos de tais obrigações podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, bem como para a excussão da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a liquidação ou amortização dos Créditos Imobiliários

A ocorrência de hipóteses de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários importará no vencimento antecipado dos CRI, resultando em alteração da expectativa de investimento dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a tal situação poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Ausência de coobrigação da Securitizadora

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

Riscos Financeiros

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

Quórum de deliberação

As deliberações a serem tomadas em assembleia são aprovadas pelo quórum estabelecido nesse instrumento, a ausência de quórum para a deliberação de matérias específicas,



especialmente para algumas hipóteses de vencimento antecipado, poderá resultar na impossibilidade de definição da matéria objeto da ordem do dia, dentre elas a decretação do vencimento antecipado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o seu vencimento.

Risco de existência de credores privilegiados

A MP nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco legal

Não obstante a legalidade e regularidade dos demais Documentos da Emissão, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras serem contrárias ao disposto nos Documentos da Operação.

Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI, a vinculação dos Créditos Imobiliários e a constituição das garantias foram realizadas com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem afetar adversamente a validade da constituição da



Emissão ou dos Créditos Imobiliários, podendo gerar perda do capital investido pelos titulares de CRI.

Risco em função da dispensa de registro da oferta dos CRI na CVM

A oferta dos CRI, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de estrutura

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

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI.

Atualmente, os rendimentos gerados pela aplicação em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas físicas são isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo.



Além disso, também não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação desses valores mobiliários no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação do certificado de recebível imobiliário, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação desse estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação do certificado de recebível imobiliário são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383/91, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850/94, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do *caput* do artigo 2º da Lei nº 11.033/04. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Além disso, eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais aplicável às operações de securitização em geral poderão afetar negativamente o rendimento líquido do CRI para seus titulares.

Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica conduzida pelo assessor legal da Operação foi realizada nos meses de julho e agosto de 2021, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, dos Fiadores, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e dos Loteamentos, para verificar a existência de procedimentos intentados contra a Devedora e os Fiadores, que possam prejudicar a segurança jurídica da Operação e a constituição das Garantias.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar, relativamente a presente Emissão.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com o relatório de auditoria presente na opinião legal elaborada pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

Risco relacionado aos débitos de IPTU dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

Foram identificados débitos de IPTU, em aberto ou parcelados, relativos aos Imóveis Sinop, Imóveis Cuiabá e os Imóveis Rondonópolis. No que tange aos Imóveis Sinop, **(a)** a matrícula nº 53.374 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, consta com o valor



em aberto de R\$ 174.368,99 (cento e setenta e quatro mil, trezentos e sessenta e oito reais e noventa e nove centavos); **(b)** a matrícula nº 53.376 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, consta com o valor em aberto de R\$ 176.655,00 (cento e setenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais); **(c)** a matrícula nº 53.378 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, consta com o valor em aberto de R\$ 176.552,89 (cento e setenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e oitenta e nove centavos); **(d)** a matrícula nº 53.382 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, consta com o valor em aberto de R\$ 33.386,04 (trinta e três mil, trezentos e oitenta e seis reais e quatro centavos); e **(e)** a matrícula nº 53.383 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, consta com o valor em aberto de R\$ 34.817,47 (trinta e quatro mil, oitocentos e dezessete reais e quarenta e sete centavos).

Quanto aos Imóveis Cuiabá, **(a)** na matrícula nº 95.305 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, foi identificado débito de R\$ 2.782,25 (dois mil, setecentos e oitenta e dois reais e vinte e cinco centavos); e **(b)** na matrícula nº 95.356, foi identificado débito de R\$ 2.567,12 (dois mil, quinhentos e sessenta e sete reais e doze centavos).

Quanto aos Imóveis Rondonópolis, **(a)** na matrícula nº 106.384 do Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, foi identificado débito de R\$ 59.145,13 (cinquenta e nove mil, cento e quarenta e cinco reais e treze centavos); **(b)** na matrícula nº 106.389 Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, foi identificado débito de R\$ 71.845,74 (setenta e um mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e setenta e quatro centavos); **(c)** na matrícula nº 106.390 Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, foi identificado débito de R\$ 74.070,86 (setenta e quatro mil, setenta reais e oitenta e seis centavos); e **(d)** na matrícula nº 106.391 Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, foi identificado débito de R\$ 108.342,05 (cento e oito mil, trezentos e quarenta e dois reais e cinco centavos).

Risco relacionado às contingências judiciais da Devedora

No âmbito da auditoria jurídica da Devedora, foram identificadas 21 (vinte e um) ações cíveis tramitando perante o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sendo 10 (dez) ações cíveis classificadas em relatórios elaborados por assessor legal contratado pela Devedora ("Relatórios de Processos Judiciais") com probabilidade de perda provável que remontam o valor de R\$ 3.225.216,18 (três milhões, duzentos e vinte e cinco mil, duzentos e dezesseis reais e dezoito centavos) e 11 (onze) ações cíveis classificadas com probabilidade de perda possível no montante total de R\$ 588.165,97 (quinhentos e oitenta e oito mil, cento e sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos).

Ainda, foram identificadas 03 (três) ações cíveis tramitando perante Tribunal Regional Federal da 1ª Região, classificadas nos Relatórios de Processos Judiciais com probabilidade de perda provável no montante de R\$ 513.391,2828 (quinhentos e treze mil, trezentos e noventa e um reais e vinte e oito centavos) e 03 (três) ações cíveis classificadas com probabilidade de perda provável com valor total de R\$ 66.660,20 (sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta reais e vinte centavos).

No que tange às ações trabalhistas, foram identificadas 21 (vinte e um) ações em andamento perante o Tribunal Regional Trabalhista da 23ª Região, tendo sido classificados nos Relatórios de Processos Judiciais com probabilidade de perda provável e possível no montante total R\$ 998.587,47 (novecentos e noventa e oito mil, quinhentos e oitenta e sete reais e quarenta e sete centavos).

Considerando a totalidade das contingências descritas, há o risco de eventuais condenações definitivas afetarem adversamente a Devedora e, conseqüentemente, o pagamento pontual dos valores devidos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e, por conseguinte, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, caso seja insuficiente o seu patrimônio.

Risco relacionado aos débitos fiscais e protestos da Devedora

No âmbito da auditoria jurídica, foi constatada a existência de débitos tributários federais, estaduais e municipais da Devedora. Os débitos tributários federais, conforme descritos no Relatório de Situação Fiscal disponibilizado pela Devedora, totalizam o saldo devedor de R\$ 8.221.179,12 (oito milhões, duzentos e vinte e um mil, cento e setenta e nove reais e doze centavos).

No âmbito municipal, foram recepcionadas certidões referentes as comarcas de Cuiabá/MT, Sinop/MT e Rondonópolis/MT, nas quais foram constatadas, **(i)** na comarca de Cuiabá/MT, débitos de IPTU em aberto no montante de R\$ 105.687,01 (cento e cinco mil, seiscentos e oitenta e sete reais e um centavo); **(ii)** na comarca de Sinop/MT, débitos de IPTU em aberto no montante de R\$ 2.034.687,24 (dois milhões, trinta e quatro mil, seiscentos e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos); e em **(iii)** Rondonópolis, débitos de IPTU em aberto no montante de R\$ 158.247,62 (cento e cinquenta e oito mil, duzentos e quarenta e sete reais e sessenta e dois centavos).

A insuficiência da garantia prestada ou o descumprimento dos parcelamentos dos débitos fiscais poderão afetar adversamente o patrimônio da Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

Risco de Resgate Antecipado

Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco de distribuição parcial da Oferta

Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser encerrada em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese dos CRI não serem integralmente subscritos e integralizados, os CRI remanescentes serão cancelados e,



consequentemente, os recursos das Debêntures a serem liberados à Devedora serão reduzidos na mesma proporção.

Risco de Pandemia

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além de potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora e afetar negativamente o cumprimento de suas obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA VINTE E DOIS - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

22.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por agência de rating, sendo dispensada a elaboração e atualização de relatório de rating nos termos do parágrafo 7º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS – FORO

23.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

23.2. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

23.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). 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 pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, a Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Assinado digitalmente por:
NILSON RAPOSO LEITE
CPF: 011.155.984-73
Data: 10/12/2024 11:21:45 -03:00



Assinado digitalmente por:
BIANCA GALDINO BATISTELA
CPF: 090.766.477-63
Data: 10/12/2024 11:23:07 -03:00



Assinado digitalmente por:
DANIELE MARQUES NUNES
CPF: 007.794.500-00
Data: 10/12/2024 16:01:08 -03:00



Esse documento foi assinado por NILSON RAPOSO LEITE, BIANCA GALDINO BATISTELA e DANIELE MARQUES NUNES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BD7JZ-SE77E-8VP9M-N6DCM>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BD7JZ-SE77E-8VP9M-N6DCM

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ NILSON RAPOSO LEITE (CPF 011.155.984-73) em 10/12/2024 11:21 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ BIANCA GALDINO BATISTELA (CPF 090.766.477-63) em 10/12/2024 11:23 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ DANIELE MARQUES NUNES (CPF 007.794.500-00) em 10/12/2024 16:01 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BD7JZ-SE77E-8VP9M-N6DCM>

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>