

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PÚBLICA, EM REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA SPE CONCESSIONÁRIA DO AEROPORTO DE VITÓRIA DA CONQUISTA S.A.

I. PARTES:

Pelo presente instrumento particular:

(1) REIT SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 301, Ipanema, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Securizadora**" ou "**Emissora**"); e

(2) H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**").

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (Quarta) Emissão, em Série Única, para Colocação Pública, em Regime de Melhores Esforços, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, da Reit Securizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Originados pela SPE Concessionária do Aeroporto de Vitória da Conquista S.A.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), nos termos da Lei 14.430, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI (conforme definido abaixo), mediante as seguintes cláusulas e condições.

II. CLÁUSULAS:

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<u>"Agente Fiduciário"</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Ajuste do Valor da Cessão"</u>	Significa a eventual diferença entre o somatório do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e o montante necessário ao pagamento, pela Securizadora, dos valores devidos aos Titulares de CRI;
<u>"Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI"</u>	Significa a amortização extraordinária facultativa dos CRI, a qual poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor

	Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Amortização Extraordinária Obrigatória CRI"</u>	Significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI ocasionada pela recompra obrigatória dos Créditos Imobiliários e/ou recompra antecipada compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
<u>"Amortização Programada dos CRI"</u>	Significa a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI, conforme tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
<u>"ANBIMA"</u>	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar conj. A - Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>"Alienação Fiduciária de Ações"</u>	Significa a alienação fiduciária, constituída pela SAP, de forma irrevogável e irretroatável, em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Cedente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo);
<u>"Assembleia Geral dos Titulares de CRI"</u>	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária"</u>	É a atualização monetária mensal incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondente à variação acumulada positiva do IPCA, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização;
<u>"Auditor Independente"</u>	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado;
<u>"Aviso ao Mercado"</u>	O Aviso ao Mercado da Oferta 4ª Série, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160.
<u>"B3 (segmento CETIP UTVM)"</u>	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (segmento CETIP UTVM) , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;
<u>"B3"</u>	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
<u>"BACEN"</u>	É o Banco Central do Brasil;
<u>"Banco Liquidante"</u>	É o banco Itaú Unibanco, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
<u>"Boletim de Subscrição"</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;

<u>"CCI"</u>	Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas pela Emissora CCI, sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>"Coordenador Líder"</u>	Significa a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, representada na forma do seu contrato social;
<u>"Cessão Fiduciária de Locação"</u>	Significa a cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Locação;
<u>"Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias e Direitos Emergentes"</u>	Significa a cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios e/ou emergentes, atuais e futuros, decorrentes do Contrato de Concessão, incluindo sem se limitar as receitas tarifárias, receitas de estacionamento e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias e Direitos Emergentes), bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, com exceção dos valores correspondentes às taxas ou ao percentual de faturamento de receita comercial devidas ao Concedente, nos termos previstos no Contrato de Concessão,;
<u>"Cessões Fiduciárias"</u>	Significam, em conjunto, a Cessão Fiduciária de Locação e a Cessão Fiduciária de Tarifas;
<u>"CETIP21"</u>	É o CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de valor secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UVM);
<u>"CNPJ"</u>	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>"Código ANBIMA"</u>	É o <i>"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"</i> , atualmente em vigor;
<u>"Custos de Administração"</u>	Significa a remuneração devida à Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado.
<u>"Concedente"</u>	Agência Estadual de Regulação de Serviços Públicos de Energia, Transportes e Comunicações da Bahia – AGERBA.
<u>"Código Civil Brasileiro"</u>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>"Comunicado de Encerramento"</u>	O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à da CVM, na forma da Resolução CVM 160;
<u>"Comunicado de Início"</u>	O comunicado de início da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma da Resolução CVM 160;
<u>"Conta Centralizadora"</u>	Significa a conta corrente nº 33710-6, Agência 6014 do Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças"</i> , a ser celebrado entre a SAP e a Securitizadora;
<u>"Contrato de Cessão"</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> celebrado entre a Securitizadora, SPE, SAP, FMFS e Fiador PF, conforme definido abaixo;

<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Locação"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Cedente e a Securitizadora;
<u>"Contrato Cessão Fiduciária de Tarifas"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Cedente e a Securitizadora;
<u>"Contratos de Cessão Fiduciária"</u>	Significam o Contrato de Cessão Fiduciária de Locação e o Contrato Cessão Fiduciária de Tarifas, quando referidos em conjunto.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	Significa o " <i>Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (Quarta) Emissão, em Série Única, da Reit Securitizadora S.A.</i> ", celebrado entre a SAP, a Cedente e a Securitizadora (" Contrato de Distribuição ")
<u>"Contratos de Garantia"</u>	Significam, em conjunto, os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
<u>"Contrato de Locação Complementar"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> " entre SPE, eventuais novos locatários, SAP, FMFS e Fiador PF.
<u>"Contrato de Concessão"</u>	Significa o " <i>Contrato de Concessão de Uso de Bem Público</i> ", celebrado entre a Concedente e a Cedente (" Contrato de Concessão "), com prazo de 30 (trinta) anos, que tem por objeto a expansão, exploração e manutenção do Aeroporto de Vitória da Conquista "Glauber Rocha";
<u>"Contratos de Locação"</u>	Significam os contratos de locação descritos no Anexo IV ao Contrato de Cessão;
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	Significa a totalidade dos aluguéis mensais, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos à SPE em virtude do pagamento dos aluguéis, nos termos dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação;
<u>"CRI em Circulação" (para fins de quórum)</u>	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Locatária, os Fiadores e a Cedente possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
<u>"CRI"</u>	Significa os CRI em série única da 4ª Emissão da Securitizadora
<u>"CVM"</u>	É a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Emissão dos CRI"</u>	21 de dezembro de 2023;
<u>"Data de Integralização"</u>	Significa cada Data de integralização dos CRI;
<u>"Data de Vencimento dos CRI"</u>	21 de dezembro de 2037;
<u>"Data de Verificação"</u>	Significa o 5º (quinto) Dia Útil do mês anteriores à data de pagamento dos CRI em que será realizada a verificação para o Ajuste do Valor da Cessão;
<u>"Cedente" ou "SPE"</u>	Significa a SPE CONCESSIONÁRIA DO AEROPORTO DE VITÓRIA DA CONQUISTA S.A. , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Rodovia Santos

	Dumont, BR 116, KM 832, sem número, Distrito de Igua, CEP 45105-000, inscrita no CNPJ sob o nº 32.528.423/0001-75.
<u>"Devedores"</u>	Significam os locatários dos Contratos de Locação, conforme especificados nos respectivos instrumentos,
<u>"Despesas"</u>	Significam as despesas previstas na Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
<u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis"</u>	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais República Federativa do Brasil;
<u>"Direitos Creditórios"</u>	Significam os direitos creditórios: (i) presentes e futuros decorrentes das receitas tarifárias oriundas do Contrato de Concessão; e (ii) vinculados aos aluguéis, oriundos de locações, presentes e futuras, do Imóvel Concessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação, sendo certo que não está contido no âmbito do conceito de Direitos Creditórios para fins das Cessões Fiduciárias as receitas oriundas dos Contratos de Locação;
<u>"Documentos da Operação"</u>	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) os Contratos de Locação; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Contrato de Locação Complementar; (v) Escritura de Emissão de CCI; (vi) este Termo de Securitização e (vii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta;
<u>"Emissão"</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a série única da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>"Emissora" ou "Securitizadora"</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular De Emissão De Cédula De Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural E Outras Avenças"</i> , celebrada entre a Securitizadora e a Cedente;
<u>"Escriturador"</u>	Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTMV);
<u>"Eventos de Multa Indenizatória"</u>	Significam os eventos previstos na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;
<u>"Evento de Recompra Compulsória"</u>	Significam os eventos previstos no Contrato de Cessão e que gerarão a obrigação de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme descritos na Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão e que, ocasionarão, conseqüentemente, um Evento de Recompra Antecipada dos CRI;
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 9.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
<u>"Eventos de Recompra Compulsória"</u>	Significam os eventos que podem ensejar a retrocessão dos Créditos Imobiliários à Cedente, previstos no Contrato de Cessão e na Cláusula 6.2 deste Termo;
<u>"Fiadores"</u>	JOSÉ MÁRIO LIMA DE FREITAS , brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens com Alessandra Barbour de Freitas, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 12.617.634/SSP-SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (" CPF/MF ") sob o nº 048.426.288-20, com

	<p>endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1149, 8º andar, CEP 01415-907;</p> <p>FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, Consolação, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01415-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.688.917/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.218.918.771;</p> <p>SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação, CEP 01415-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0001-05;</p>
<u>"Fiança"</u>	Significa a garantia fidejussória, outorgada pelos Fiadores, nos termos da Cláusula 3.17 do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas;
<u>"Fundo de Despesas e Contingências"</u>	Significa o fundo de despesas, no montante inicial de até R\$ 150.000,00 (cento e cinco mil reais), cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das Despesas relacionadas ao Patrimônio Separado dos CRI ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI;
<u>"Fundo de Liquidez"</u>	Significa o fundo de liquidez que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento das próximas 2 (duas) parcelas de juros e amortização programada dos CRI ;
<u>"Fundo de Reserva TECA"</u>	Significa o fundo de reserva, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), cujos recursos serão destinados: (i) para garantir a construção de terminal de cargas (" TECA "), conforme previsto no Contrato de Concessão; ou (ii) liberado à Cedente, após a conclusão das obras do TECA, condicionado à validação/aceite pelo Poder Concedente.
<u>"Governo Federal"</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil;
<u>"IGP-M"</u>	É o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Imóvel Concessão"</u>	São os imóveis objeto localizados no Aeroporto Municipal da Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, objeto matrícula nº 106.498 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vitória da Conquista, Estado da Bahia objeto do Contratos de Concessão;
<u>"Investidores", "Investidores Profissionais" ou "Titulares de CRI"</u>	Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Resolução CVM 30, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;
<u>"Investimentos Permitidos"</u>	(i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e/ou (iii) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo em nenhuma hipótese a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade;
<u>"IPCA/IBGE" ou "IPCA"</u>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
<u>"Lei Anticorrupção"</u>	É a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

<u>"Legislação Socioambiental"</u>	Significa (a) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, bem como de não utilização de mão de obra infantil e trabalho em condições análogas às de escravo e incentivo à prostituição; e (b) as leis e normas ambientais (incluindo, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA).
<u>"Lei nº 11.101/05"</u>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
<u>"Lei 14.430"</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Liberação Residual"</u>	Significa o montante em reais correspondente à diferença entre o VA e o QMM a ser liberado pela Securitizadora à Cedente;
<u>"MDA"</u>	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
<u>"Multa Indenizatória"</u>	Multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente (i) ao saldo devedor do valor nominal unitário dos CRI, acrescido da atualização monetária e da remuneração dos CRI calculada <i>pro rata temporis</i> até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização, e (ii) caso sejam devidos, dos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão, nos Contratos de Garantia, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização;
<u>"Notificação de Recompra"</u>	Significa a comunicação, pela Cedente à Emissora, sobre a realização da Recompra Facultativa;
<u>"Obrigações Garantidas"</u>	Significam a garantia ao adimplemento (i) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários e/ou aos CRI, conforme definidos no Contrato de Cessão; (ii) de todas as obrigações assumidas pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, tais como a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória; e (iii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e do Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade dos Fiadores e/ou da Cedente, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;
<u>"Oferta"</u>	Significa a oferta de série única da distribuição pública dos CRI, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Cessões Fiduciárias, pelo Fundo de Despesas e Contingências, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes

	dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, manutenção de sua boa ordem e de obrigações fiscais;
<u>"Período de Capitalização"</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de capitalização, e termina na próxima Data de Aniversário. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
<u>"PMT"</u>	Parcelas de juros e amortização programada dos CRI
<u>"Preço de Integralização"</u>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Atualizado do CRI acrescido da Remuneração, desde a primeira Data da Integralização dos CRI. Sendo admitido ágio ou deságio;
<u>"QMM"</u>	Significa o somatório de (i) parcela de amortização programada dos CRI, devida no respectivo mês, acrescido de juros remuneratórios, calculados nos termos deste Termo de Securitização, (ii) recomposição do Fundo de Despesas e Contingências, se aplicável, (iii) recomposição do Fundo de Liquidez, se aplicável; (iv) recomposição do Fundo de Reserva TECA, se aplicável; e (v) valores eventualmente devidos a título de multas e encargos moratórios nos termos deste Termo de Securitização.
<u>"Razão de Garantia"</u>	<p>Caso, na Data de Verificação, a Securitizadora verifique que circulou pela Conta Centralizadora, no mês anterior, montante inferior a 3 (três) PMT do CRI, a Securitizadora deverá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora para realizar amortização extraordinária dos CRI, na seguinte proporção, após o atendimento da Ordem de Alocação de Recursos (conforme definida no Contrato de Cessão): (i) 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários; e (ii) 50% (cinquenta por cento) das tarifas objeto da Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias e Direitos Emergentes. Após referida amortização extraordinária dos CRI, a Securitizadora deverá transferir o saldo da Conta Centralizadora, correspondente à 50% (cinquenta por cento) das tarifas objeto da Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias e Direitos Emergentes, para a Conta de Livre Movimento ("Verificação do Fluxo Mínimo de 3 PMT").</p> <p>Caso na Data de Verificação a Securitizadora verificar que circulou pela Conta Centralizadora, no mês anterior ao da apuração, montante de recursos inferior a 100% (cem por cento) da PMT e despesas, a Cedente ficará obrigada a aportar na Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito da Securitizadora nesse sentido, os recursos necessários para o pagamento da PMT e despesas do CRI.</p>
<u>"Recompra Compulsória"</u>	Significa a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente em caso de ocorrência de qualquer Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários prevista no Contrato de Cessão;
<u>"Recompra Facultativa"</u>	Significa a opção dada à Cedente para, nos termos do Contrato de Cessão, recomprar total ou parcialmente os Créditos, na forma prevista na Cláusula 6.4 e subitens deste Termo;
<u>"Regime Fiduciário"</u>	É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, representados integralmente pelas CCI, pelas Cessões Fiduciárias, pelo Fundo de Despesas e Contingências, e pela Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado,

	ressalvando- se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158- 35/2001;
<u>"Remuneração dos CRI"</u>	Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 4.28 deste Termo de Securitização;
<u>"Remuneração"</u>	Significa a Remuneração dos CRI Série única.
<u>"Resolução CVM 17"</u>	É a Resolução CVM 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 60"</u>	É a Resolução da CVM nº 60, de 30 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 30"</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 44"</u>	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 160"</u>	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>"SAP"</u>	SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0001-05;
<u>"Sistemas de Negociação"</u>	A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação das CCI;
<u>"Termo de Securitização"</u>	Significa o presente <i>"Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (Quarta) Emissão, em Série Única, para Colocação Pública, em Regime de Melhores Esforços, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Originados pela SPE Concessionária do Aeroporto de Vitória da Conquista S.A."</i> ;
<u>"Titulares dos CRI"</u>	Significa os Titulares do CRI;
<u>"VA"</u>	Valor dos Créditos Imobiliários devidos pela Cedente no mês de apuração, calculado nos termos do Contrato de Cessão;
<u>"Valor da Cessão"</u>	Significa o valor a ser pago pela Emissora à Cedente em razão da aquisição dos Créditos Imobiliários;
<u>"Valor Nominal Atualizado"</u>	É o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária;
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	Significa o Valor Nominal Unitário dos CRI Série Única;
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI Série Única.

1.1.2. 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.

2. APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A presente Emissão foi aprovada, nos termos do artigo 23 do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, em reunião da diretoria da Emissora, ocorrida em 15 de dezembro de 2023, na qual foi aprovada a 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, descritos na Cláusula 3 abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula 4 abaixo.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 45.776.345,00 (quarenta e cinco milhões setecentos e setenta e seis mil trezentos e quarenta e cinco reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor futuro dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão e estão representados, respectivamente, pelas CCI.

3.2.1. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, tais como gestão, boletagem e cobrança, serão exercidas pela Cedente ou por empresas de seu grupo econômico, observado o disposto na Cláusula 7 do Contrato de Cessão.

3.3. Emissão das CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural, conforme Escrituras de Emissão de CCI, que se encontram custodiadas nos Sistemas de Negociação. As CCI serão devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 14.430.

3.4. Ajuste do Valor da Cessão: Por meio do Contrato de Cessão, a Cedente obrigou-se a pagar à Securitizadora eventual diferença entre o somatório do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora e o montante necessário ao pagamento, pela Securitizadora, dos valores devidos aos titulares de CRI e dos demais valores devidos pelo Patrimônio Separado, tais como as Despesas e os de recomposição do Fundo de Despesas e Contingências, do Fundo de Liquidez e do Fundo de Reserva TECA, conforme previsto neste Termo de Securitização. Em cada data de pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e das Escritura de Emissão de CCI, sempre que o fluxo de pagamentos devidos sob os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios não for correspondente ao montante necessário ao pagamento, pela Emissora, dos valores devidos aos titulares de CRI, o Valor da Cessão será objeto de ajuste nos termos da Cláusula 3 do Contrato de Cessão.

3.5. Caso na Data de Verificação, o VA seja menor que 0, a Cedente estará obrigada a depositar na conta do Patrimônio Separado o montante em reais correspondente à diferença positiva entre a QMM e o Montante de Retenção Total, a título de Ajuste do Valor da Cessão,

no prazo de até 2 (dois) Dia Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido (“**Parcela Residual**”).

3.6. Caso na Data de Verificação, o VA seja maior que 0, a Securitizadora deverá restituir à Cedente a parcela dos Créditos Imobiliários que sobejarem ao QMM até o limite do Montante de Retenção Total, a título de reajuste do Valor da Cessão nos termos da Ordem Alocação de Recursos (“**Parcela Resolvida de Aquisição**”).

3.7. O pagamento da Parcela Resolvida de Aquisição, pela Emissora à Cedente, deverá ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dia Úteis a contar da respectiva Data de Verificação, em moeda corrente nacional, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções, diretamente na conta corrente nº 13664-9, de titularidade da Cedente, mantida na agência 1536 do Banco Itaú (cód. 341) (“**Conta de Livre Movimento da Cedente**”).

3.8. Caso o Montante de Retenção Total seja igual ao QMM, nenhuma compensação entre a Securitizadora e a Cedente será devida.

3.9. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Securitizadora nos termos estabelecidos acima serão finais e obrigarão a Cedente ao pagamento da Parcela Residual ou, conforme o caso, obrigarão a Securitizadora ao pagamento da Parcela Resolvida da Cessão.

3.10. A Cedente terá direito de regresso contra os Devedores, para deles haver apenas e tão-somente os valores pagos pela Cedente a título de cobrança pelos Créditos Imobiliários devidos e não pagos pelos Devedores.

3.11. A Cedente reconhece expressamente que o Valor da Cessão a ser pago pela Emissora tem por base o valor econômico dos Créditos Imobiliários, o qual foi calculado levando-se em conta o termos e as condições dos Contratos de Locação, a expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários e a quantia necessária para a satisfação integral das obrigações da Emissora decorrentes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, não tendo sido a intenção das Partes celebrar um contrato aleatório.

3.12. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.13. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, possuem as seguintes características:

Série Única	
1.	Série: Única;
2.	Emissão: 4ª Emissão;
3.	Quantidade de CRI: 25.000 (vinte e cinco mil);
4.	Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de emissão dos CRI;
5.	Valor Nominal Unitário dos CRI: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00, na Data de Emissão dos CRI;
6.	Data de Emissão dos CRI: 21 de dezembro de 2023;
7.	Data de Vencimento dos CRI: 21 de dezembro de 2037;

Série Única
8. Forma: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTMV) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTMV). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTMV) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;
9. Prazo dos CRI: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 5.114 (cinco mil cento e quatorze) dias contados da Data de Emissão dos CRI;
10. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de recompra antecipada dos CRI, os CRI serão amortizados nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 21 de janeiro de 2024 e último na Data de Vencimento dos CRI;
11. Remuneração dos CRI: Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 4.28 deste Termo de Securitização;
12. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI: O primeiro pagamento da Remuneração será em 21 de janeiro de 2024 e os demais serão realizados conforme datas previstas na tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização, sendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI;
13. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada positiva do IPCA mensalmente, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização até a Data de Vencimento
14. Sistema de Depósito e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTMV);
15. Fatores de Riscos: Conforme Anexo VIII deste Termo de Securitização;
16. Garantias dos CRI: Com exceção do Regime Fiduciário, do Fundo de Despesas e Contingências, do Fundo de Liquidez e do Fundo de Reserva TECA, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pelas Cessões Fiduciárias e pela Fiança;

4. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Depósito, Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados:

- (a) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e
- (b) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução

CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, condicionado ao atendimento cumulativo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

4.2.1. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder, que poderá, a seu exclusivo critério, convidar Participantes Especiais, nos termos do Art. 79, § 2º, da Resolução CVM 160, para participar da Oferta, exclusivamente no que se refere à distribuição dos CRI, devendo, para tanto, celebrar com tais instituições financeiras um termo de adesão às regras de distribuição previstas neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

4.2.2. O Coordenador Líder iniciará a Oferta após a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores.

4.3. Plano de Distribuição. A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada aos Investidores, não existindo fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo admitida, inclusive, a participação de pessoas vinculadas. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Cedente, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160.

4.3.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública em rito de registro automático perante a CVM, destinados a Investidores, nos termos da Resolução CVM 160, e serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder.

4.3.2. A colocação dos CRI junto aos Investidores, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3.

4.3.3. Os CRI serão destinados aos Investidores nas seguintes condições:

(a) cada um dos Investidores, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, pode celebrar o Boletim de Subscrição junto ao Coordenador Líder ou a um Participante Especial, conforme o caso, durante o Período de Distribuição, de forma a formalizar a sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem fixação de lotes máximos ou mínimos. O Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Boletim de Subscrição, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Boletim de Subscrição pelo Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais, conforme o caso;

(b) nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) devendo os Boletins de Subscrição apresentados por pessoas que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados. Nesta hipótese, se o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos

tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto ao Coordenador Líder ou ao Participante Especial, conforme o caso. Caso não seja verificado, pela Distribuidora, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI inicialmente ofertada, será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, até o percentual de 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão;

(c) serão integralmente atendidos todos os Boletins de Subscrição de Investidores admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii) acima;

(d) os Boletins de Subscrição são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas na Resolução CVM 160, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Boletim de Subscrição. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Boletim de Subscrição ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso, em conformidade com as previsões do respectivo Boletim de Subscrição; e

(e) após o encerramento do Período de Subscrição, será realizado o procedimento de alocação, por meio do qual o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, conforme o caso, informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar ao Coordenador Líder ou ao Participante Especial, conforme o caso, referente aos CRI alocados nos termos acima previstos, com recursos imediatamente disponíveis.

4.3.4. O Boletim de Subscrição é o documento de aceitação por meio do qual o Investidor: (a) aceitou participar da Oferta; (b) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo a definição da quantidade de CRI a ser alocada; (c) aceitou os riscos relacionados à Oferta; e (d) comprometeu-se e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

4.3.5. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização do Boletim de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Boletim de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, neste Termo de Securitização, especialmente as informações constantes na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (ii) verifiquem com o Coordenador Líder e com os Participantes Especiais, conforme o caso, antes de realizar o seu Boletim de Subscrição, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida; e (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com o Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a formalização do Boletim de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro

no Coordenador Líder ou no Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais, conforme o caso.

4.3.6. Caso o total de CRI objeto dos Boletins de Subscrição admitidos pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais, conforme o caso, exceda o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pela Emissora, de forma discricionária, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

4.3.7. O resultado do Procedimento de Alocação será informado ao Investidor até o Dia Útil imediatamente seguinte ao encerramento do Período de Distribuição.

4.3.8. A subscrição ou aquisição dos CRI deverá ser realizada no prazo máximo de colocação de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

4.4. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30 e da Resolução CVM 160.

4.4.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

4.4.2. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

4.5. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomenda à Cedente a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21.

4.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Cedente ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.7. Plano de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea "a" da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI seja admitido à negociação.

4.8. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.9. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.9.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, pelo Distribuidor dos CRI, nos termos do anexo "M" da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (a) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (b) distribuição da totalidade dos CRI.

4.10. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.10.1. 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, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.10.2. Na hipótese dos CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

4.11. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160: **(i)** a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(ii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.

4.12. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a negociação e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.12.1. Não obstante o descrito na Cláusula 4.12 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) entre Investidores Profissionais; (ii) entre Investidores Qualificados, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) entre o público investidor em geral, após o decurso de 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 86, inciso II, e 89, ambos da Resolução CVM 160, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.13. Oferta: A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.13.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

4.13.2. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

4.13.3. Em conformidade com a Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM por meio do Comunicado de Encerramento.

4.13.4. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor Profissional.

4.13.5. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Resolução CVM 160.

4.13.6. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, e observado o operacional da B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade dos CRI por eles subscritos; (b) receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta Pública Restrita.

4.13.7. O plano de distribuição dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("**Plano de Distribuição**").

4.13.8. O Coordenador Líder organizará o Plano de Distribuição, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

4.13.9. A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

4.13.10. No ato de subscrição e integralização dos CRI, cada Investidor Profissional assinará, em cada Boletim de Subscrição, declaração atestando, dentre outros, estar ciente de que: (i) a Emissão não foi registrada perante a CVM, por se tratar de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160; (ii) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável; e (iii) concorda com todos os termos e condições da Emissão.

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

4.13.12. 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.

4.13.13. O Coordenador Líder obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Emissão a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente à ocorrência de contato que receba de potenciais

investidores que venham a manifestar seu interesse nos CRI, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

4.13.14. O Coordenador Líder não deverá realizar a busca de Investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou por meio da utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Resolução CVM 160.

4.13.15. A subscrição ou aquisição dos CRI deverá ser realizada no prazo máximo de colocação de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**").

4.13.16. Adicionalmente, os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea "a" da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI seja admitido à negociação.

4.13.17. Em relação aos Investidores, o Coordenador Líder poderá levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenadora Líder.

4.13.18. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.13.19. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pelo Distribuidor dos CRI, nos termos do anexo "M" da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (a) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (b) distribuição da totalidade dos CRI ("**Anúncio de Encerramento**").

4.14. Instituição Intermediária: O Coordenador Líder foi contratado pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, para efetuar a distribuição pública dos CRI.

4.15. Procedimento de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta: A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta.

4.15.1. O Preço de Integralização será pago em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, sendo admitido ágio ou deságio na integralização.

4.15.2. O Coordenador Líder ficará responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

4.15.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio da B3.

4.16. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTMV), conforme o caso.

4.17. Custódia: Para os fins do disposto na Lei 14.430, uma via original das Escrituras de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Emissora.

4.18. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpeação judicial ou extrajudicial.

4.19. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Segmento Cetip UTMV), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.19.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sem acréscimo aos valores devidos aos CRIs em razão deste intervalo.

4.20. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação financeira da B3.

4.20.1. Os CRI que venham a ser integralizados na primeira data de integralização dos CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário. Os CRI que venham a ser integralizados em outras datas de integralização que não a primeira data de integralização dos CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data da efetiva integralização.

4.20.2. Os CRI subscritos e não integralizados no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua subscrição serão cancelados pela Emissora, salvo se a integralização não ocorrer por falta de preenchimento das condições previstas no Contrato de Cessão e a Cedente comprovar estar diligenciando para o seu cumprimento, hipótese em que o prazo aqui referido poderá ser renovado uma única vez por igual período.

4.21. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

4.22. Garantias dos Créditos Imobiliários: As Obrigações Garantidas serão garantidas:

- (i) pelas Cessões Fiduciárias, conforme termos e condições previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária;
- (ii) pela Alienação Fiduciária de Ações, conforme termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e

(iii) pela Fiança, prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão.

4.22.1. A Razão de Garantia será apurada em cada Data de Verificação.

4.23. Fundo de Despesas e Contingências: Conforme previsto no Contrato de Cessão, a Emissora está autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção do Valor da Cessão, na Conta Centralizadora, de um montante inicial de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), que será utilizado pela Emissora para o pagamento das Despesas relacionadas ao Patrimônio Separado dos CRI ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas e Contingências**").

4.24. Fundo de Liquidez: Conforme previsto no Contrato de Cessão, será constituído um fundo de liquidez que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento das próximas 2 (duas) PMT ("**Fundo de Liquidez**").

4.24.1. O valor dos recursos disponíveis no Fundo de Liquidez deverá ser representado pelo montante equivalente a, no mínimo, R\$ 616.922,27 (seiscentos e dezesseis mil novecentos e vinte e dois reais e vinte e sete centavos) ("**Valor Inicial do Fundo de Liquidez**"), a ser verificado mensalmente, pela Securitizadora, na Data de Verificação.

4.24.2. Em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá verificar se o Fundo de Liquidez está composto, conforme o previsto na cláusula 4.24 acima. Caso não esteja, a Securitizadora deverá reter na Conta Centralizadora o valor necessário para recompor o Fundo de Liquidez.

4.25. Fundo de Reserva TECA: Conforme previsto no Contrato de Cessão, a Securitizadora reterá do pagamento da primeira parcela da integralização dos CRI o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Reserva TECA**"), que será destinado para formação de um fundo de reserva ("**Fundo de Reserva TECA**"), cujos recursos serão destinados: **(i)** para garantir a construção de terminal de cargas ("**TECA**"), conforme previsto no Contrato de Concessão; ou **(ii)** liberado à Cedente, após a conclusão das obras do TECA por terceiro.

4.26. FORMA DE CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.27. Valor Nominal Atualizado: O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após atualização monetária a cada período, ou pagamento de amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

N = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, ou seja, o valor do número-índice do IPCA divulgado no primeiro mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. A título de exemplo, se a Data de Aniversário for em 21 de janeiro de 2024, o NIK será o número índice do mês de novembro de 2023;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do terceiro mês imediatamente anterior à Data de Aniversário;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário, para o caso do primeiro período de atualização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, e a próxima Data de Aniversário, para os demais períodos de atualização, limitado ao número total de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo dup um número inteiro;

dut = Número de dias úteis existentes entre (i) a Data de Emissão e a próxima Data de Aniversário, para o primeiro período de atualização; ou (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, para os demais períodos de atualização, sendo "dut" um número inteiro;

Sendo que:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iii) Considera-se "Data de Aniversário", conforme Anexo I, o dia 21 de cada mês;
- (iv) Considera-se como período de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas dos CRI;
- (v) Os fatores resultantes da expressão $VNa = VNe \times C$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados

intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.27.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, será utilizado seu substituto legal. Caso inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do término do Período de Ausência do IPCA ou da data em que o IPCA foi considerado extinto ou inaplicável, conforme o caso, Assembleia de Titulares de CRI para que definam, de comum acordo com a Cedente, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá observar a regulamentação aplicável e deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

4.27.1.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Securitizadora, e entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA.

4.27.1.2. Caso o IPCA ou seu substituto legal, conforme o caso, venham a ser divulgados antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI de que trata o item 4.27.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

4.27.2. Não havendo acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Cedente e os Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI de que trata o item 4.27.1 acima e, em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, a Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva Assembleia de Titulares de CRI, ou contado da data em que referida Assembleia de Titulares de CRI deveria ter ocorrido, em segunda convocação; ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Nesta hipótese, será utilizada para cálculo do fator "C" da Atualização Monetária a serem resgatadas a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente. Caso a Cedente resgate a totalidade dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, conseqüentemente, resgatará a totalidade dos CRI.

4.28. Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.28.1. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a partir da primeira Data de

Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde,

J = valor unitário dos juros devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme definido acima;

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

$$\text{Fator Juros} = \left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{dp}{252}}$$

onde:

i = 10,5000; e

dp = Número de Dias Úteis existentes entre a Data de Integralização, no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, no caso dos demais períodos, e a data de cálculo, sendo "dp" um número inteiro.

4.29. Datas de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga mensalmente nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

4.30. O valor remanescente da Remuneração dos CRI, após eventos de amortização descritos neste Termo de Securitização, continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente subsequente.

5. AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

5.1. Amortização Programada dos CRI: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 168 (cento e sessenta e oito) parcelas mensais, sem carência, nas datas de pagamento e nos percentuais previstos na tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização, conforme fórmula abaixo:

(i) Cálculo da Amortização Programada dos CRI

$$Aai = VNa \times Tai$$

Onde:

Aai - Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa - Conforme definido anteriormente.

Tai - Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de

Amortização - Tai" dos CRI, nos termos estabelecidos na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

5.2. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI e da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, a Cedente poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) a partir da Data de Emissão dos CRI, realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI ("**Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI**", respectivamente).

5.2.1. Para a realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, a Cedente deverá comunicar a Emissora sobre a realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI**").

5.2.2. Na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI deverá constar: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação necessária à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI.

5.2.3. O valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI a ser pago pela Cedente será equivalente ao (i) saldo devedor dos CRI, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI (inclusive); e (b) de eventuais Encargos Moratórios que sejam devidos e ainda não pagos pela Cedente; acrescido (ii) de prêmio de 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o item (i) acima ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI**" e "**Prêmio**", respectivamente).

5.2.4. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, e deverá obedecer ao Limite da Amortização Extraordinária dos CRI.

5.3. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI via *Cash Sweep*: A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI, após o atendimento da Ordem de Alocação de Recursos e limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI ("**Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**"), caso o montante dos Créditos Imobiliários e das Garantias que circularam no mês anterior na Conta Centralizadora sejam inferiores ao valor de 3 PMTs ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**" e "**Cash Sweep**", respectivamente), na seguinte proporção: (i) 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários; e (ii) 50% (cinquenta por cento) das tarifas objeto da Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias e Direitos Emergentes. Após referida amortização extraordinária dos CRI, a Securitizadora deverá transferir o saldo da Conta Centralizadora, correspondente à 50% (cinquenta por cento) das tarifas objeto da Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias e

Direitos Emergentes, para a Conta de Livre Movimento da Cedente (**"Verificação do Fluxo Mínimo de 3 PMT"**).

5.3.1. Na hipótese prevista na Cláusula 5.3 acima, o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será correspondente a (i) 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários; e (ii) 50% (cinquenta por cento) das tarifas objeto da Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias e Direitos Emergentes. Após referida amortização extraordinária dos CRI, a Securitizadora deverá transferir o saldo da Conta Centralizadora, correspondente à 50% (cinquenta por cento) das tarifas objeto da Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias e Direitos Emergentes, para a Conta de Livre Movimento da Cedente (**"Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"**).

5.3.2. Ainda, caso na Data de Verificação a Securitizadora verificar que circulou pela Conta Centralizadora, no mês anterior ao da apuração, montante de recursos inferior a 100% (cem por cento) da PMT e despesas, a Cedente ficará obrigada a aportar na Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito da Securitizadora nesse sentido, os recursos necessários para o pagamento da PMT e despesas do CRI.

5.3.3. Caso o pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre tal pagamento, com 2 (dois) Dias Úteis.

5.3.4. O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser realizado nas datas de pagamento da Remuneração e de Amortização Programada dos CRI, conforme indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3.

6. PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Observado o disposto a seguir, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (e, conseqüentemente, os CRI) deverão ser objeto de Recompra Compulsória pela Cedente em caso de ocorrência dos seguintes eventos, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, sendo que a Securitizadora deverá convocar assembleia de titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar acerca da não realização da Recompra Compulsória, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo em relação à Cedente, desde que haja deliberação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização (**"Eventos de Recompra Compulsória Deliberada"**):

(i) celebração de contratos de mútuo pela Cedente, na qualidade de credora, e/ou celebração de contratos de mútuo pela Cedente na qualidade de devedora (em que a Cedente figure como receptora dos recursos), nesse caso exceto os que prevejam expressamente que o inadimplemento das obrigações de pagamento no âmbito de referidos mútuos não deverá obstar, limitar, condicionar, prejudicar ou de qualquer forma impactar negativamente a obrigação de pagamento do CRI, e que os mútuos deverão conter disposição expressa de subordinação em prazo e pagamento

aos direitos dos CRI, e deverá haver renúncia expressa quanto ao direito de sub-rogação;

(ii) alteração do objeto social da Cedente, conforme disposto nos respectivos contratos sociais vigentes nesta data;

(iii) realização, pela Cedente, de operações fora de seu objeto social ou em desacordo com o seu respectivo contrato social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(iv) descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em 30 (trinta) dias contados da sua publicação, (i) que condene ao pagamento em valor, individual ou agregado, igual ou superior a, (i.a) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas em relação à Cedente; (i.b) R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em relação aos Fiadores; ou (ii) que, independentemente do valor, cause um impacto adverso relevante ("**Impacto Adverso Relevante**");

(v) inadimplemento pela Cedente e/ou pelos Fiadores de obrigações pecuniárias, nos termos de um ou mais instrumentos financeiros (incluindo, mas sem limitação, aqueles decorrentes de operações nos mercados financeiro e/ou de capitais, local ou internacional), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas em relação à Cedente e/ou R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em relação aos Fiadores ou seu equivalente em outras moedas, e desde que não tenha sido sanado no prazo de cura previsto no respectivo instrumento contratual;

(vi) inadimplemento, pelas Cedente e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, conforme aplicável, não sanada: (a) no prazo de cura previsto especificamente para a respectiva obrigação, se aplicável; ou (b) se não houver prazo de cura previsto especificamente para a respectiva obrigação, no prazo de 10 (dez) dias contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida;

(vii) inscrição da Cedente e/ou dos Fiadores e/ou das partes a elas subordinadas, assim entendidas como administradores, funcionários e/ou representantes no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo ou outro cadastro que venha a substituí-lo;

(viii) existência, contra a Cedente e/ou os Fiadores, de decisão judicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em 15 (quinze) dias contados da sua publicação, relacionada ao descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores e/ou suas respectivas controladas e/ou suas respectivas controladoras e/ou suas respectivas coligadas, conforme aplicável, de Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), de Legislação de Proteção Social (conforme definido abaixo) e/ou de Normas Anticorrupção (conforme definido abaixo);

(ix) protesto de títulos contra a Cedente e/ou os Fiadores cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ou seu

equivalente em outras moedas em relação à Cedente e/ou R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em relação aos Fiadores ou seu equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tiver sido validamente comprovado à Emissora, que (a) o protesto foi efetuado por erro, dolo ou má-fé de terceiros e, consequentemente, cancelado; (b) o protesto foi cancelado, susinado ou por qualquer forma, suspenso por decisão judicial; ou (c) foram prestadas garantias em juízo e tais garantias foram aceitas;

(x) interrupção integral das atividades da Cedente;

(xi) destruição total ou parcial ou perda (inclusive desapropriação, caducidade, encampação, intervenção, confisco, arresto, sequestro, penhora, expropriação, nacionalização, ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental ou judiciária), de qualquer forma, a qualquer tempo, de ativos da Cedente e/ou dos Fiadores cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas em relação à Cedente e/ou R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em relação aos Fiadores ou seu equivalente em outras moedas, desde que os ativos destruídos ou perdidos não estejam segurados ou que, independentemente do valor (e independente de estar ou não segurado), a ausência dos ativos destruídos ou perdidos cause um Impacto Adverso Relevante;

(xii) falsidade, incorreção, insuficiência ou inconsistência, comprovadas a exclusivo critério dos titulares dos CRI, de quaisquer declarações e garantias prestadas pela Cedente e/ou pelos Fiadores no Contrato de Cessão e nos Contratos de Garantia, na data em que foram prestadas, conforme aplicável;

(xiii) se a Cedente vender, ceder, locar ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos imobilizados, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, salvo em caso de venda, cessão, locação, alienação e/ou transferência de ativos obsoletos ou inservíveis e/ou para substituição de ativos;

(xiv) se a Cedente não mantiver em caixa montante em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), apurado mensalmente por meio dos balancetes da Cedente e, semestralmente, por meio das demonstrações financeiras auditadas da Cedente, com exceção dos meses em que for paga a outorga ao Poder Concedente, bem como nos 2 (dois) meses subsequentes;

(xv) caso o Fluxo Mínimo de 3 PMT, apurado pela Cessionária em cada Data de Verificação, não seja atendido, por 2 (duas) vezes consecutivas ou 3 (três) vezes alternadas, a cada período de 12 (doze) meses, observado o disposto no Contrato de Cessão;

(xvi) caso o Índice de Cobertura do Serviço de Dívida ("ICSD") consolidado apurado semestralmente de acordo com a fórmula abaixo, seja inferior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos), a partir do ano fiscal de 2023, com mensuração baseada nos últimos 12 (doze) meses, sendo caracterizado como evento de inadimplemento o descumprimento do ICSD em 2 (duas) apurações consecutivas ou 3 (três) apurações alternadas, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da

Cedente para os períodos findos em 30 de junho e 31 de dezembro. O ICSD será calculado conforme o quociente entre: (i) CFADS, e (ii) Serviço da Dívida, com base nos últimos 12 (doze) meses, considerando as definições abaixo:

“**CFADS**” corresponde a: i) receita operacional líquida, menos (ii) custos dos produtos e serviços prestados, menos (iii) despesas comerciais, gerais e administrativas, menos (iv) contraprestação, outorga ou qualquer outro pagamento ou ressarcimento ao Poder Concedente, menos (v) CAPEX, menos (vi) imposto de renda e contribuição social pagos, acrescidos de (vii) depreciação, amortização, conforme fluxo de caixa apresentado nas demonstrações financeiras auditadas, ou balancetes, conforme o caso. Não serão consideradas outras receitas e/ou despesas não recorrentes para fins de cálculo do CFADS, em conformidade com as práticas contábeis vigentes.

“**Serviço de Dívida**” corresponde a: (i) total de obrigações pecuniárias, a título de amortização programada e de remuneração, no âmbito da Emissão, pagas pela Cedente nos últimos doze meses;

(xvii) descumprimento dos seguintes índices e limites financeiros, a serem acompanhados anualmente, sendo a primeira apuração em 30 de junho de 2025, tendo como base o exercício do ano de 2024, pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela FMFS e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da FMFS (“**Índices Financeiros**”), observado o disposto na Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão:

(i) razão entre “Dívida Líquida/EBITDA” sendo menor ou igual a 4,0 para os exercícios findos a partir de 31 de dezembro de 2023;

Onde:

“**Dívida Líquida**” corresponde a: Soma aritmética dos seguintes valores apurados em regime de competência, de acordo com as práticas contábeis (sem duplicidade) (i) valor de empréstimos, financiamentos, instrumentos de securitização de recebíveis e debêntures de curto prazo, (ii) valor dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de securitização de recebíveis e debêntures de longo prazo, e excluindo a soma aritmética, de acordo com as práticas contábeis (sem duplicidade) de (a) valor da posição de caixa, (b) o valor das disponibilidades e aplicações financeiras.

“**EBITDA**” corresponde a: Lucro ou prejuízo operacional da FMFS, antes da contribuição social e imposto de renda, adicionando-se as despesas financeiras, depreciação e amortização, e excluindo as receitas financeiras, excluindo-se as despesas não recorrentes ou não operacionais, nas datas dos cálculos.

(xviii) cisão, fusão ou incorporação, inclusive incorporação de ações ou quotas, conforme aplicável, da Cedente, bem como a criação de subsidiárias ou, ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Cedente;

(xix) celebração de quaisquer contratos ou acordos pela Cedente com seus acionistas, diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertençam a Cedente ou os acionistas ou sociedades sob controle comum, exceto em padrões usuais de mercado para esse tipo de operação;

(xx) questionamento judicial, por qualquer terceiro que não a Cedente, os Fiadores, as suas respectivas controladas e/ou sua controladora, dos Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Cedente e/ou os Fiadores tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial.

6.1.1. A Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a suspensão, interrupção ou não obrigatoriedade de recompra antecipada na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória Deliberada, observados os quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização dos CRI.

6.1.2. A não instalação em segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum será interpretada pela Emissora como uma opção dos Titulares dos CRI em aprovar a Recompra Compulsória decorrente de um Evento de Recompra Compulsória Deliberada.

6.2. Eventos de Recompra Compulsória Automática: Em adição aos Eventos de Recompra Compulsória Deliberada, a Devedora estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo em relação à Devedora e, conforme o caso, individual ou conjuntamente, condicionadas à manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral ("**Eventos de Recompra Compulsória Automática**", e em conjunto com os Eventos de Recompra Compulsória Deliberada, os "**Eventos de Recompra Compulsória**"):

(i) inadimplemento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Créditos Imobiliários e/ou previstas nos Contratos de Garantia, devidas à Securitizadora, conforme aplicável, nas datas previstas no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanadas em até 1 (um) Dia Útil contados do referido inadimplemento;

(ii) ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Cedente e/ou dos Fiadores; (b) pedido de autofalência formulado pela Cedente e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, independente do deferimento do respectivo pedido; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Cedente e/ou dos Fiadores e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (e) ingresso, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, em juízo com requerimento de recuperação judicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente;

(iii) descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores de suas respectivas obrigações pecuniárias relativas ao CRI e/ou ao Contrato de Cessão e/ou aos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil da respectiva data de pagamento prevista no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia;

(iv) contratação, emissão ou assunção, pela Cedente, na qualidade de devedora, tomadora ou avalista direta de quaisquer novos empréstimos, financiamentos, qualquer tipo de ônus financeiro e/ou antecipação de recebíveis ou instrumentos representativos de dívida contraídos no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(v) outorga pela Cedente de aval, fiança e/ou solidariedade passiva e/ou qualquer outra forma de garantia fidejussória para garantir obrigações de qualquer natureza, exceto por aval, fiança e/ou solidariedade passiva outorgada para atendimento de obrigações perante a AGERBA e/ou outras autoridades governamentais;

(vi) constituição pela Cedente, a qualquer tempo, de qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, ou ainda, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima sobre qualquer dos bens objeto das Garantias Reais ou sobre quaisquer ativos relacionados aos Imóveis;

(vii) qualquer forma de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Cedente e/ou pelos Fiadores das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia, conforme aplicável;

(viii) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação da Cedente e/ou dos Fiadores no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional, nos termos de um ou mais instrumentos financeiros, nos quais a Cedente e/ou os Fiadores seja(m) devedores e/ou garantidores, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) não utilização, pela Cedente, dos recursos líquidos obtidos com a Oferta estritamente nos termos do Contrato de Cessão;

(x) com relação a qualquer dos direitos dados em Garantia, nos termos dos Contratos de Garantia, rescisão, distrato ou qualquer forma de cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

(xi) descumprimento pela Cedente do dever de não proceder ou realizar qualquer redução de capital, pagamento de mútuos a partes relacionadas, ou qualquer retirada de recursos da Cedente em favor de seus acionistas e/ou partes relacionadas, exceto se quando cumpridos, simultaneamente, os seguintes requisitos, (i) comprovação, mediante apresentação de relatórios auditados, que o ICSD dos últimos 12 (doze) meses é superior a 1,30 (um inteiro e trinta centésimos) vezes no respectivo ano fiscal, e (ii) comprovar, através dos documentos enviados mensalmente à

Securitizadora, de que todos os prestadores de serviços da Cedente encontram-se devidamente pagos e que não há pendências financeiras em aberto com os mesmos;

(xii) descumprimento pela Cedente do dever de não proceder ou realizar qualquer distribuição de dividendos, em favor de seus acionistas e/ou partes relacionadas, exceto se quando cumpridos, simultaneamente, os seguintes requisitos, (i) comprovação, mediante apresentação de relatórios auditados, que o ICSD dos últimos 12 (doze) meses é superior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos) vezes no respectivo ano fiscal, e (ii) comprovar, através dos documentos encaminhados mensalmente à Securitizadora, que todos os seus prestadores de serviços encontram-se devidamente pagos e que não há pendências financeiras em aberto com os mesmos;

(xiii) questionamento judicial de quaisquer termos e condições do Contrato de Cessão, seus aditamentos e/ou dos Contratos de Garantia (a) pela Cedente; (b) por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Cedente; (c) pelos Fiadores; ou (d) por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Cedente, caso aplicável, não sanado de forma definitiva no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Cedente e/ou os Fiadores tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;

(xiv) alteração de controle da Cedente;

(xv) prestação de quaisquer garantias em favor de terceiros pela Cedente;

(xvi) decisão judicial com efeitos imediatos, declarando a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade de disposição deste Contrato de Cessão e/ou dos Contratos de Garantia, exceto se tal invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial for revertida e/ou suspensa no respectivo prazo legal ou, caso não haja prazo legal específico, em até 15 (quinze) dias contados da prolação da respectiva decisão judicial;

(xvii) perda, extinção, término, não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, suspensão ou extinção das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças (incluindo ambientais) necessárias para as atividades da Cedente, conforme aplicável, por qualquer motivo, inclusive por rescisão, encampação, caducidade ou anulação, exceto caso, no prazo de até 10 (dez) dias contados da perda, extinção, término, não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, suspensão ou extinção, a Cedente comprove a existência de provimento jurisdicional por órgão competente autorizando a regular continuidade das suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença, autorização, concessão ou alvará; e

(xviii) se o Contrato de Cessão e/ou os Contratos de Garantia forem revogados, rescindidos, se tornarem nulos ou inexecutáveis ou deixarem de estar em pleno efeito ou vigor.

6.2.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória deverá ser notificada pela Cedente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, na forma e prazo estabelecidos neste Contrato de Cessão.

6.2.2. Na hipótese de ocorrência ou decretação do vencimento antecipado e/ou de retrocessão (conforme o caso) dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do vencimento antecipado dos CRI, a Cedente pagará o montante de que trata a Cláusula 6.1 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Cessão a ser enviada pela Emissora à Cedente nos termos das Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Cessão, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3. A Emissora deverá, ainda, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, comunicar à B3 - Segmento Cetip UTVM a data da referida amortização extraordinária, que será realizada por meio da B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

6.3. Multa Indenizatória. A Cedente responderá pela legitimidade, integridade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração dos Contratos de Locação, de modo que a Cedente pagará à Emissora Multa Indenizatória, caso ocorra qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 6.6 do Contrato de Cessão.

6.4. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória, a Recompra Facultativa e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente se obriga de forma definitiva, irrevogável e irreatável a pagar à Emissora os valores devidos na forma das Cláusulas 6.1. a 6.3 acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando nas hipóteses previstas nesta Cláusula.

6.5. Acompanhamento dos Eventos: O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória, dos Eventos de Multa Indenizatória, das hipóteses de término antecipado dos Contratos de Locação, por qualquer motivo, será efetuado pela Emissora mediante prestação de informações pela Cedente e/ou pelos Fidejussores.

6.5.1. A Cedente, por si ou por terceiros contratados, obriga-se a prestar, quando solicitado, à Emissora e ao Agente Fiduciário, as informações necessárias ao acompanhamento dos eventos referidos na Cláusula 6.5 acima.

6.5.2. A Cedente obriga-se ainda a comunicar quaisquer fatos relevantes relacionados aos Eventos de Recompra Compulsória e/ou aos Eventos de Multa Indenizatória em até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento.

7. DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. Regime Fiduciário: Em observância ao artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irreatável, o Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Cessões Fiduciárias, pelo Fundo de Despesas e Contingências, e pela Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

7.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado nos Sistemas de Negociação, conforme previsto no artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.

7.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Cessões Fiduciárias, o Fundo de Despesas e Contingências e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído e os CRI são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430.

7.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração e manutenção da boa ordem do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

8. DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei 14.430.

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

8.2.1. Para fins do disposto no Artigo 3º, II do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia das Escrituras de Emissão de CCI serão realizadas pela Emissora; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

8.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Emissora; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

8.3. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

8.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados ao lastro do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas e Contingências;
- (iii) Recomposição do Fundo de Liquidez;
- (iv) Recomposição do Fundo de Reserva TECA, se aplicável;
- (v) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (vi) Remuneração dos CRI vencida;
- (vii) Remuneração dos CRI;
- (viii) Amortização Programada dos CRI;
- (ix) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI via *Cash Sweep*;
- (x) Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; e
- (xi) Liberação dos recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados ao lastro do CRI à Cedente, caso não esteja em curso inadimplemento nos termos dos Documentos da Operação.

9. DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

9.1.1. A ocorrência do evento acima descrito deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

9.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia Geral dos Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da primeira convocação. Caso a Assembleia Geral dos Titulares de CRI não seja instalada em primeira convocação, o Agente Fiduciário deverá convocar nova Assembleia Geral dos Titulares de CRI, a ser realizada, no mínimo, 8 (oito) dias corridos contados da instalação da primeira Assembleia Geral dos Titulares de CRI acima mencionada.

9.1.3. Na Assembleia Geral dos Titulares de CRI mencionada na Cláusula 9.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

9.1.4. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

9.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 9.2 abaixo.

9.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de evento de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, ou amortização integral dos CRI, com o conseqüente pagamento integral dos CRI; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o resgate antecipado caso deliberado pela Assembleia Geral dos Titulares de CRI), caso os valores não tenham sido quitados, após esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

9.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetido as CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, relatório de encerramento, que servirá para baixa, junto à Emissora, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso "(i)" da Cláusula 9.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Cedente, conforme o caso, dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso "(ii)" da Cláusula 9.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, devendo a Cedente ser restituída com os eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

9.3. Decretação de Recompra Compulsória: Os Titulares dos CRI têm ciência que, no caso de decretação da Recompra Compulsória dos CRI, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e garantias inerentes aos Patrimônios Separados; 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 dos Patrimônios Separados.

10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar Impacto Adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades; e

(xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção.

10.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na forma da regulamentação aplicável, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 17 abaixo.

10.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia Geral dos Titulares de CRI, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

10.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário de verificar a veracidade das garantias e a consistência das

demais informações contidas neste Termo de Securitização, previsto em legislação específica.

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

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, conforme indicada no anexo III, artigo 11º, parágrafo 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários; e

(vi) mensalmente, todo dia 20 (vinte) de cada mês subsequente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários ratificando a sua vinculação aos CRI. O referido relatório mensal elaborado pela Emissora deverá incluir o conteúdo constante no Suplemento G à Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN, inserindo, mas não se limitando: (i) ao valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) ao valor recebido dos Devedores no período; (iii) ao valor previsto para recebimento dos Devedores no período; (iv) ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; e (v) ao índice de inadimplência no período.

11. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido na regulamentação específica da CVM;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xv) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e
- (xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

11.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

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

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos Sistemas de Negociação, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (x) convocar, quando necessário assembleia geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM 17;

(xv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 8 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xvii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xviii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no art. 15 da Resolução CVM 17;

(xx) disponibilizar o preço unitário, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website; e

(xxi) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/20, de 05 de março de 2020, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Cedente.

(xxii) No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17 e no artigo 13, inciso II, da Lei nº 9.514/97.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário: (a) A título de implantação da emissão, o valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), devidos em até 5 (cinco) dias a contar da assinatura do Termo de Securitização; (b) O valor bimestral de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devido o 1º (primeiro) pagamento em até 60 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e os demais pagamentos no mesmo dia dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRIs; (c) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRIs, ou em caso de alteração das condições dos CRIs, bem como da participação em reuniões ou conferências telefônicas, e no atendimento de solicitações extraordinárias ao Agente Fiduciário, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado em sua sede ou fora dela, incluindo, mas não se limitando, aos trabalhos decorrentes de (i) comentários aos documentos, (ii) comparecimento em reuniões ou assembleias com a Emissora, com os Titulares dos CRIs, ou

com demais partes relacionadas à Emissão, (iii) execução das garantias ou dos CRIs, (iv) atos relacionados à manutenção das garantias, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, a qual deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado; (d) Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE; (f) Os valores descritos acima serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a remuneração (ISS, PIS, COFINS, IR, CSLL e outros que porventura venham a incidir), nas alíquotas vigentes correspondentes ao regime de tributação de lucro presumido nas respectivas datas de pagamento, de tal forma que os valores serão líquidos dos referidos tributos. As alíquotas totais nesta data alcançam 16,33%; (g) As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pela Cedente; (h) As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado constitutivo do lastro da emissão dos CRIs, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado; (i) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs enquanto o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão e até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro de extinção da garantia, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, assistentes e peritos, entre outros; (j) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos Titulares dos CRIs e do Agente Fiduciário no exercício de sua função deverão ser adiantadas pelos Titulares dos CRIs, e posteriormente, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência e indenizações em ações judiciais ou arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de o Patrimônio Separado permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função; (k) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 e 01 /20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício; (l) No caso de vencimento antecipado dos CRIs ou das CCIs sem o seu resgate e no caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário deverão ser suportadas pelos

Titulares dos CRIs e acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRIs, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRIs e preferirá a eles na ordem de pagamento.

12.5.1. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, às expensas da Cedente, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cedente, e não houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e
- (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

12.5.2. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Cedente com cópia à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.5.3. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Cedente no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, e no caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Cedente, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe

causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.5.4. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Cedente, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

12.5.5. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Cedente, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

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

12.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou

(ii) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

12.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização nos Sistemas de Negociação, conforme art. 9º da Resolução CVM 17.

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

12.6.5. Caberá a Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração não cabendo ao Agente Fiduciário responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável do Agente Fiduciário pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.6.6. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e ao previsto neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de CCI, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou dos referidos documentos.

13. ASSEMBLEIA GERAL

13.1. Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Convocação: mediante publicação de edital, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e após 8 (oito) dias, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora ou por outro meio de divulgação que venha a ser permitido pela regulamentação em vigor à época de tal convocação.

13.3.1. A Assembleia Geral dos Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

13.3.2. Observado o disposto na Cláusula 13.3 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de CCI.

13.3.3. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

13.4. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

13.5. Instalação: A Assembleia Geral dos Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com 33% (trinta e três por cento) dos CRI em Circulação.

13.5.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

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

13.5.3. A presidência da Assembleia Geral dos Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais, representantes da Emissora ou àquele que for designado pela CVM.

13.6. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

13.6.1. As alterações relacionadas: (i) à Amortização Programada dos CRI, à Atualização Monetária e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) a quaisquer alterações nos Contratos de Locação (exceto em caso de aumento de aluguel e pelas alterações em

decorrência do disposto na Cláusula 4.7. do Contrato de Cessão e/ou ao Contrato de Cessão e/ou da Escritura de Emissão de CCI; e/ou (v) aos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação presentes. As alterações relacionadas às garantias reais também deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação presentes.

13.6.2. A Assembleia Geral dos Titulares de CRI, nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, deve ser instalada nos termos da Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.

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

13.6.4. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3 (segmento CETIP UTM), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (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 as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

13.6.5. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais dos Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral dos Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais dos Titulares de CRI.

13.6.6. A não decretação de resgate antecipado dos CRI deverá ser deliberado em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI por Titulares de CRI que represente mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação que estiverem presentes na Assembleia Geral dos Titulares de CRI, em primeira ou em segunda convocação, desde que representem, no mínimo 20% (vinte por cento) da totalidade dos CRI em Circulação.

13.6.7. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da

Securitizadora: www.reit.net.br. sem a necessidade de publicação da convocação em jornais. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

13.6.8. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Cedente e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

13.6.9. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano.

14. DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. Despesas: As seguintes despesas serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de forma solidária, nos seguintes termos:

- (a) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI vinculada aos CRI, quanto aos CRI;
- (b) remuneração devida à Monitor Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.961.698/0001-70 ("**Agente de Monitoramento**"), no valor fixo de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), devidos em até 5 (cinco) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização;
- (c) remuneração devida ao auditor independente do Patrimônio Separado pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes;
- (d) remuneração devida ao auditor independente do Patrimônio Separado pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes;
- (e) remuneração devida à Securitizadora: pela administração do Patrimônio Separado, verificação de *covenants*, geração de relatórios, interface e informações aos órgãos reguladores, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos investidores do CRI, à Securitizadora, será devido o valor mensal de R\$ 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes. O referido valor será atualizado anualmente pelo IPCA a partir da primeira data de pagamento da referida despesa, ou na falta deste, ou, ainda, na

impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. E será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento. Caso a totalidade dos CRI seja resgatada integralmente antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da emissão, será devido adicionalmente, na data do resgate integral ou do vencimento antecipado, o valor correspondente a 12 (doze) meses de remuneração, sem prejuízo da remuneração devida até o resgate dos CRIs, caso este resgate não tenha ocorrido;

(f) remuneração do Agente Escriturador e do Banco Liquidante no valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes. O referido valor será atualizado anualmente pelo IPCA a partir da primeira data de pagamento da referida despesa, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, observado que referido valor já está acrescido dos impostos.

(g) remuneração devida ao Agente Fiduciário: (a) A título de implantação da emissão, o valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), devidos em até 5 (cinco) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização; (b) O valor bimestral de R\$ 3.000,00 (três mil reais) devido o 1º (primeiro) pagamento em até 60 (sessenta) dias da data de assinatura do Termo de Securitização, e os demais pagamentos no mesmo dia dos bimestres subsequentes, até o resgate total dos CRIs e a baixa das garantias eventualmente em nome do Agente Fiduciário; (c) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRIs, ou em caso de alteração das condições dos CRIs, bem como da participação em reuniões ou conferências telefônicas, e no atendimento de solicitações extraordinárias ao Agente Fiduciário, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado em sua sede ou fora dela, incluindo, mas não se limitando, aos trabalhos decorrentes de (i) comentários aos documentos, (ii) comparecimento em reuniões ou assembleias com a Emissora, com os Titulares dos CRIs, ou com demais partes relacionadas à Emissão, (iii) execução das garantias ou dos CRIs, (iv) atos relacionados à manutenção das garantias, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração adicional a qual deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado; (d) Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE a partir de 1º de dezembro de 2020; (e) Os valores descritos acima serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a remuneração (ISS, PIS, COFINS, IR, CSLL e outros que porventura venham a incidir), nas alíquotas vigentes correspondentes ao regime de tributação de lucro presumido nas respectivas datas de pagamento, de tal forma que os valores serão líquidos dos referidos tributos. As alíquotas totais nesta data alcançam 16,33%; (f) As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas,

ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pela Cedente; (g) As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado constitutivo do lastro da emissão dos CRIs, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado; (h) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs enquanto o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão e até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro de extinção da garantia, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, assistentes e peritos, entre outros; (i) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos Titulares dos CRIs e do Agente Fiduciário no exercício de sua função deverão ser adiantadas pelos Titulares dos CRIs, e posteriormente, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência e indenizações em ações judiciais ou arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de o Patrimônio Separado permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função; (j) Caso a totalidade dos CRIs seja resgatada integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da emissão, será devido adicionalmente, na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor correspondente a 4 (quatro) meses de remuneração, sem prejuízo da remuneração devida até o resgate dos CRIs, caso este resgate não tenha ocorrido; (k) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 e 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício; (l) No caso de vencimento antecipado dos CRIs ou das CCIs sem o seu resgate e no caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRIs e acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRIs, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRIs e preferirá a eles na ordem de pagamento.

- (h) despesas e custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando às publicações, convocações, locação de espaço e entre outros;
- (i) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (j) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (k) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (l) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (m) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização;
- (n) Remuneração do Coordenador Líder, conforme o disposto no Contrato de Distribuição;
- (o) quaisquer outras despesas relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que devidamente comprovadas: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; b. contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conference calls, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais dos Titulares de CRI.

14.1.1. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores

de serviços desta emissão, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Cedente e/ou pelos Fiadores.

14.1.2. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Cedente e/ou pelos Fiadores, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Securitizadora ou do Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais dos Titulares de CRI.

14.1.3. Em quaisquer renegociações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, solicitadas ou ocasionadas pela Cedente e/ou pelos Fiadores, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais dos Titulares de CRI, será devida pela Cedente e/ou pelos Fiadores à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada Assembleia Geral dos Titulares de CRI que a Emissora participe, corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior. Também deverão ser arcados da forma prevista na Cláusula 9.2, acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

14.1.4. Entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

14.1.4.1. Em caso de inadimplemento da Cedente e/ou dos Fiadores, tais Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI arcarão com

o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Cedente e os Fiadores. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente com a utilização dos recursos destinados aos pagamentos devidos aos titulares de CRI.

14.2. Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Cedente e/ou pelos Fiadores, inclusive as Despesas previstas na Cláusula 14.1 acima, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Cedente e aos Fiadores de tais Despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

15. PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, à luz da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 ("**Resolução CVM 44**"), deverão ser veiculados na forma de avisos à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores ou então através do jornal de grande circulação, conforme disposto no art. 3º, parágrafo 4º da Resolução CVM 44, utilizado pela Emissora de acordo com sua política de divulgação, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

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

16. REGISTRO DO TERMO

16.1. Registro: Em atendimento ao artigo 2º, VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, são apresentadas, substancialmente na forma do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Emissora, respectivamente.

17. NOTIFICAÇÕES

17.1. Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

Se para o Agente Fiduciário:

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

CNPJ nº 01.788.147/0001-50

At.: Flaviano Mendes
Telefone: (11) 2127-2758
E-mail: fiduciario@commmcor.com.br

Se para a Emissora:

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 13.349.677/0001-81

Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 301, Ipanema,
Rio de Janeiro/RJ

At.: Departamento Jurídico

Telefone: (21) 2460-0200

E-mails: juridico@reit.com.br

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

17.1.2. A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

18. RISCOS

18.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo VIII deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

19.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.4. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.5. Cessão pelas partes: A Emissora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Securitização, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

19.6. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

19.7. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 13.6.4 acima.

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

19.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3 (segmento CETIP UTMV), hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

19.10. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

19.11. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

20. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

20.1. Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

São Paulo, 28 de dezembro de 2023.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página 1/2 de assinatura do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (Quarta) Emissão, em Série Única, para Colocação Pública, em Regime de Melhores Esforços, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, da Reit Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios imobiliários originados pela SPE Concessionária do Aeroporto de Vitória da Conquista S.A.", celebrado entre a Reit Securitizadora S.A., e H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

REIT SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Bruno Patricio Braga Do Rio, Samuel Albino Da Silva, Ronaldo Tadeu Linardi e Eduardo Ippolito.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código D396-8367-B885-AC40.

(Página 2/2 de assinatura do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (Quarta) Emissão, em Série Única, para Colocação Pública, em Regime de Melhores Esforços, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, da Reit Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios imobiliários originados pela SPE Concessionária do Aeroporto de Vitória da Conquista S.A.", celebrado entre a Reit Securitizadora S.A., e H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Bruno Patricio Braga Do Rio, Samuel Albino Da Silva, Ronaldo Tadeu Linardi e Eduardo Ippolito.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código D396-8367-B885-AC40.

ANEXO I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Amortização Programada e Pagamento de Remuneração

FLUXO - CRI				
NÚM	DATA	AMORTIZAÇÃO	JUROS	% AMORTIZAÇÃO
Emissão	21/12/2023			
1	21/01/2024	SIM	SIM	0,4000%
2	21/02/2024	SIM	SIM	0,4016%
3	21/03/2024	SIM	SIM	0,4032%
4	21/04/2024	SIM	SIM	0,4049%
5	21/05/2024	SIM	SIM	0,4065%
6	21/06/2024	SIM	SIM	0,4082%
7	21/07/2024	SIM	SIM	0,4098%
8	21/08/2024	SIM	SIM	0,4115%
9	21/09/2024	SIM	SIM	0,4132%
10	21/10/2024	SIM	SIM	0,4149%
11	21/11/2024	SIM	SIM	0,4167%
12	21/12/2024	SIM	SIM	0,4184%
13	21/01/2025	SIM	SIM	0,4801%
14	21/02/2025	SIM	SIM	0,4825%
15	21/03/2025	SIM	SIM	0,4848%
16	21/04/2025	SIM	SIM	0,4872%
17	21/05/2025	SIM	SIM	0,4895%
18	21/06/2025	SIM	SIM	0,4920%
19	21/07/2025	SIM	SIM	0,4944%
20	21/08/2025	SIM	SIM	0,4968%
21	21/09/2025	SIM	SIM	0,4993%
22	21/10/2025	SIM	SIM	0,5018%
23	21/11/2025	SIM	SIM	0,5044%
24	21/12/2025	SIM	SIM	0,5069%
25	21/01/2026	SIM	SIM	0,5826%
26	21/02/2026	SIM	SIM	0,5860%
27	21/03/2026	SIM	SIM	0,5895%
28	21/04/2026	SIM	SIM	0,5930%
29	21/05/2026	SIM	SIM	0,5965%
30	21/06/2026	SIM	SIM	0,6001%
31	21/07/2026	SIM	SIM	0,6037%
32	21/08/2026	SIM	SIM	0,6074%
33	21/09/2026	SIM	SIM	0,6111%
34	21/10/2026	SIM	SIM	0,6149%
35	21/11/2026	SIM	SIM	0,6187%
36	21/12/2026	SIM	SIM	0,6225%

37	21/01/2027	SIM	SIM	0,6927%
38	21/02/2027	SIM	SIM	0,6975%
39	21/03/2027	SIM	SIM	0,7024%
40	21/04/2027	SIM	SIM	0,7074%
41	21/05/2027	SIM	SIM	0,7124%
42	21/06/2027	SIM	SIM	0,7175%
43	21/07/2027	SIM	SIM	0,7227%
44	21/08/2027	SIM	SIM	0,7280%
45	21/09/2027	SIM	SIM	0,7333%
46	21/10/2027	SIM	SIM	0,7387%
47	21/11/2027	SIM	SIM	0,7442%
48	21/12/2027	SIM	SIM	0,7498%
49	21/01/2028	SIM	SIM	0,8280%
50	21/02/2028	SIM	SIM	0,8349%
51	21/03/2028	SIM	SIM	0,8420%
52	21/04/2028	SIM	SIM	0,8491%
53	21/05/2028	SIM	SIM	0,8564%
54	21/06/2028	SIM	SIM	0,8638%
55	21/07/2028	SIM	SIM	0,8713%
56	21/08/2028	SIM	SIM	0,8790%
57	21/09/2028	SIM	SIM	0,8868%
58	21/10/2028	SIM	SIM	0,8947%
59	21/11/2028	SIM	SIM	0,9028%
60	21/12/2028	SIM	SIM	0,9110%
61	21/01/2029	SIM	SIM	0,6322%
62	21/02/2029	SIM	SIM	0,6362%
63	21/03/2029	SIM	SIM	0,6403%
64	21/04/2029	SIM	SIM	0,6444%
65	21/05/2029	SIM	SIM	0,6486%
66	21/06/2029	SIM	SIM	0,6528%
67	21/07/2029	SIM	SIM	0,6571%
68	21/08/2029	SIM	SIM	0,6615%
69	21/09/2029	SIM	SIM	0,6659%
70	21/10/2029	SIM	SIM	0,6703%
71	21/11/2029	SIM	SIM	0,6748%
72	21/12/2029	SIM	SIM	0,6794%
73	21/01/2030	SIM	SIM	1,1693%
74	21/02/2030	SIM	SIM	1,1832%
75	21/03/2030	SIM	SIM	1,1973%
76	21/04/2030	SIM	SIM	1,2118%
77	21/05/2030	SIM	SIM	1,2267%
78	21/06/2030	SIM	SIM	1,2419%
79	21/07/2030	SIM	SIM	1,2576%

Este documento foi assinado digitalmente por Bruno Patricio Braga Do Rio, Samuel Albino Da Silva, Ronaldo Tadeu Linardi e Eduardo Ippolito.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código D396-8367-B885-AC40.

80	21/08/2030	SIM	SIM	1,2736%
81	21/09/2030	SIM	SIM	1,2900%
82	21/10/2030	SIM	SIM	1,3069%
83	21/11/2030	SIM	SIM	1,3242%
84	21/12/2030	SIM	SIM	1,3419%
85	21/01/2031	SIM	SIM	1,2163%
86	21/02/2031	SIM	SIM	1,2312%
87	21/03/2031	SIM	SIM	1,2466%
88	21/04/2031	SIM	SIM	1,2623%
89	21/05/2031	SIM	SIM	1,2784%
90	21/06/2031	SIM	SIM	1,2950%
91	21/07/2031	SIM	SIM	1,3120%
92	21/08/2031	SIM	SIM	1,3294%
93	21/09/2031	SIM	SIM	1,3473%
94	21/10/2031	SIM	SIM	1,3657%
95	21/11/2031	SIM	SIM	1,3847%
96	21/12/2031	SIM	SIM	1,4041%
97	21/01/2032	SIM	SIM	1,5347%
98	21/02/2032	SIM	SIM	1,5586%
99	21/03/2032	SIM	SIM	1,5833%
100	21/04/2032	SIM	SIM	1,6087%
101	21/05/2032	SIM	SIM	1,6351%
102	21/06/2032	SIM	SIM	1,6622%
103	21/07/2032	SIM	SIM	1,6903%
104	21/08/2032	SIM	SIM	1,7194%
105	21/09/2032	SIM	SIM	1,7495%
106	21/10/2032	SIM	SIM	1,7806%
107	21/11/2032	SIM	SIM	1,8129%
108	21/12/2032	SIM	SIM	1,8464%
109	21/01/2033	SIM	SIM	1,6454%
110	21/02/2033	SIM	SIM	1,6729%
111	21/03/2033	SIM	SIM	1,7014%
112	21/04/2033	SIM	SIM	1,7309%
113	21/05/2033	SIM	SIM	1,7613%
114	21/06/2033	SIM	SIM	1,7929%
115	21/07/2033	SIM	SIM	1,8256%
116	21/08/2033	SIM	SIM	1,8596%
117	21/09/2033	SIM	SIM	1,8948%
118	21/10/2033	SIM	SIM	1,9314%
119	21/11/2033	SIM	SIM	1,9695%
120	21/12/2033	SIM	SIM	2,0090%
121	21/01/2034	SIM	SIM	2,4834%
122	21/02/2034	SIM	SIM	2,5466%

Este documento foi assinado digitalmente por Bruno Patricio Braga Do Rio, Samuel Albino Da Silva, Ronaldo Tadeu Linardi e Eduardo Ippolito.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código D396-8367-B885-AC40.

123	21/03/2034	SIM	SIM	2,6132%
124	21/04/2034	SIM	SIM	2,6833%
125	21/05/2034	SIM	SIM	2,7573%
126	21/06/2034	SIM	SIM	2,8355%
127	21/07/2034	SIM	SIM	2,9182%
128	21/08/2034	SIM	SIM	3,0060%
129	21/09/2034	SIM	SIM	3,0991%
130	21/10/2034	SIM	SIM	3,1982%
131	21/11/2034	SIM	SIM	3,3039%
132	21/12/2034	SIM	SIM	3,4168%
133	21/01/2035	SIM	SIM	3,8336%
134	21/02/2035	SIM	SIM	3,9865%
135	21/03/2035	SIM	SIM	4,1520%
136	21/04/2035	SIM	SIM	4,3318%
137	21/05/2035	SIM	SIM	4,5280%
138	21/06/2035	SIM	SIM	4,7427%
139	21/07/2035	SIM	SIM	4,9788%
140	21/08/2035	SIM	SIM	5,2397%
141	21/09/2035	SIM	SIM	5,5295%
142	21/10/2035	SIM	SIM	5,8531%
143	21/11/2035	SIM	SIM	6,2170%
144	21/12/2035	SIM	SIM	6,6291%
145	21/01/2036	SIM	SIM	7,6849%
146	21/02/2036	SIM	SIM	8,3247%
147	21/03/2036	SIM	SIM	9,0806%
148	21/04/2036	SIM	SIM	9,9876%
149	21/05/2036	SIM	SIM	11,0958%
150	21/06/2036	SIM	SIM	12,4806%
151	21/07/2036	SIM	SIM	14,2604%
152	21/08/2036	SIM	SIM	16,6322%
153	21/09/2036	SIM	SIM	19,9503%
154	21/10/2036	SIM	SIM	24,9224%
155	21/11/2036	SIM	SIM	33,1956%
156	21/12/2036	SIM	SIM	49,6907%
157	21/01/2037	SIM	SIM	8,3407%
158	21/02/2037	SIM	SIM	9,0997%
159	21/03/2037	SIM	SIM	10,0106%
160	21/04/2037	SIM	SIM	11,1242%
161	21/05/2037	SIM	SIM	12,5166%
162	21/06/2037	SIM	SIM	14,3074%
163	21/07/2037	SIM	SIM	16,6962%
164	21/08/2037	SIM	SIM	20,0426%
165	21/09/2037	SIM	SIM	25,0666%

Este documento foi assinado digitalmente por Bruno Patricio Braga Do Rio, Samuel Albino Da Silva, Ronaldo Tadeu Linardi e Eduardo Ippolito.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código D396-8367-B885-AC40.

166	21/10/2037	SIM	SIM	33,4518%
167	21/11/2037	SIM	SIM	50,2670%
168	21/12/2037	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A tabela abaixo, que resume certos termos das Obrigações Garantidas, foi elaborada pelas Partes para atendimento à legislação aplicável. No entanto, a presente tabela não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos dos CRI e das demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Emissora, nos termos do presente Contrato. As demais características dos CRI e, conseqüentemente, das Obrigações Garantidas, estão descritas neste Termo de Securitização, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e com as quais declaram expressamente concordar.

Obrigações Garantidas – Termo de Securitização	
Valor Principal:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
Atualização Monetária:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA")
Remuneração:	Juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Amortização:	Em 168 (cento e sessenta e oito) parcelas mensais, nas datas previstas no Anexo I deste Termo de Securitização.
Periodicidade de Pagamento Remuneração:	A Remuneração será paga em 168 (cento e sessenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, nas datas previstas no Anexo I deste Termo de Securitização.
Prazo e Data de Vencimento:	Os CRI terão prazo de vigência de 5.114 (cinco mil cento e quatorze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de dezembro de 2037 (" Data de Vencimento ").
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos pela Cedente ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento.

Local e Horário de Pagamento:	Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Segmento Cetip UTM), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
--------------------------------------	--

ANEXO III – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), da série única, de sua 4ª emissão ("**Emissão**") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**") a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização dos CRI.

São Paulo/SP, 28 de dezembro de 2023.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

REIT SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 301, Ipanema, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), da série única, da sua 4ª emissão ("**Emissão**") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização dos CRI.

São Paulo, 28 de dezembro de 2023.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Bruno Patricio Braga Do Rio, Samuel Albino Da Silva, Ronaldo Tadeu Linardi e Eduardo Ippolito.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código D396-8367-B885-AC40.

**ANEXO V - DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, n 960, 14 andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, São Paulo – SP

CNPJ nº: 01.788.147/0001-50

Representado neste ato por seus diretores estatutários: Sr. Eduardo Ippolito / Sr. Ronaldo Tadeu Linardi

Número do Documento de Identidade: 7366550 / 20727884

CPF nº: 022.111.178-64 / 133.194.988-27

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 4ª (Quarta)

Número da Série: Série Única.

Emissor: **REIT SECURITIZADORA S.A.**

Quantidade de CRI: 25.000 (vinte e cinco mil)

Espécie: N/A

Forma: Nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 28 de dezembro de 2023.

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

EMISSÕES DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Emissão	Série Única da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 19.000.000,00
Quantidade	19.000
Espécie	Garantia Real
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário - CDB; Alienação Fiduciária de estoques de milho em grãos de propriedade da Devedora.
Data de Vencimento	15/02/2023
Remuneração	135% do CDI
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 70.000.000,00
Quantidade	70.000
Espécie	Garantia Real e Garantia Fidejussória
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Penhor de Safra e Aval
Data de Vencimento	30/10/2025
Remuneração	8,50%
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 8ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 18.000.000,00
Quantidade	18.000
Espécie	Garantia Real e Garantia Fidejussória
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel e Aval
Data de Vencimento	24/06/2027
Remuneração	11,00%

Enquadramento	adimplência financeira
----------------------	------------------------

Emissão	Série Única da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 18.000.000,00
Quantidade	18.000
Espécie	Garantia Real e Garantia Fidejussória
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel e Aval
Data de Vencimento	24/06/2027
Remuneração	11,00%
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª e 2ª Séries da 10ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$100.000.000,00
Quantidade	100.000
Espécie	Garantia Real e Garantia Fidejussória
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Lavouras
Data de Vencimento	02/06/2027
Remuneração	(i) Primeira série: Taxa DI, acrescida de (a) a partir de 27 de maio de 2022 (inclusive) a 31 de maio de 2023 (exclusive) - 8,50% ao ano; (b) a partir de 31 de maio de 2023 (inclusive) a 31 de maio de 2024 (exclusive) - 8,00% ao ano; (c) a partir de 31 de maio de 2024 (inclusive) a 31 de maio de 2027 (inclusive) - 7,50% ao ano; (ii) Segunda série: Taxa DI, acrescida de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano.
Enquadramento	Vencimento antecipado

Emissão	Série Única da 11ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 22.000.000,00
Quantidade	22.000
Espécie	Garantia Real e Garantia Fidejussória
Garantias	Aval prestado na CPRF, a Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóveis
Data de Vencimento	27/09/2028
Remuneração	Taxa DI, acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano.
Enquadramento	adimplência financeira

Este documento foi assinado digitalmente por Bruno Patricio Braga Do Rio, Samuel Albino Da Silva, Ronaldo Tadeu Linardi e Eduardo Ippolito. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código D396-8367-B885-AC40.

Emissão	27ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 33.075.000,00
Quantidade	33.075
Espécie	Garantia Real e Garantia Fidejussória
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca e Cessão Fiduciária
Data de Vencimento	20/04/2032
Remuneração	12,00%
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 12ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 33.000.000,00
Quantidade	33.000
Espécie	Garantia Real
Garantias	Alienação Fiduciária de Lavoura e Alienação Fiduciária de Imóveis
Data de Vencimento	06/11/2028
Remuneração	7,25%
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 13ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 33.000.000,00
Quantidade	33.000
Espécie	Garantia Real
Garantias	Alienação Fiduciária de Lavoura e Alienação Fiduciária de Imóveis
Data de Vencimento	06/11/2028
Remuneração	7,25%
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 14ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 14.000.000,00
Quantidade	14.000
Espécie	Garantia Real
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóvel.
Data de Vencimento	22/09/2027
Remuneração	DI + 7,00%
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 21ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 128.000.000,00
Quantidade	128.000
Espécie	Garantia Adicional de Seguro
Garantias	Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia.
Data de Vencimento	06/10/2026
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplência financeira

ANEXO VII - TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. 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.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS

às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO VIII – FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Locatárias, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou da Locatárias, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Locatárias, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira.

Adicionalmente, o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de certificados de recebíveis imobiliários, os CRI e o resultado de operações da Cedente, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave

ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Cedente e dos Créditos Imobiliários.

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da operação Lava-Jato e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

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

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Direitos Creditórios, diminuindo a capacidade de pagamento da Locatária, da Cedente e dos Fiadores.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de

juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Titulares de CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis do agronegócio e dos certificados de recebíveis imobiliários.

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado pode afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio deste Termo de Securitização, por meio do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI representam créditos detidos pela Emissora em face da Cedente, correspondentes ao saldo das CCI, que compreende atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização dependerá do recebimento das quantias devidas pela Cedente, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

A importância de uma equipe qualificada

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

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

A presente Oferta será registrada na ANBIMA apenas para fins de informação da base de dados da ANBIMA, e é dispensada de análise prévia perante a CVM

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos artigo 2º, §2º, inciso I, e do Capítulo VIII do Código de Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Locatária, da Cedente e dos Fiares ou o valor e à exequibilidade das Garantias, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

O risco de crédito dos Locatários, da Cedente e dos Fiares pode afetar adversamente os CRI

Uma vez que o pagamento dos Créditos Imobiliários depende do pagamento integral e tempestivo dos alugueis oriundos dos Contratos de Locação, qualquer ato ou fato que venha afetar a situação econômico-financeira dos devedores dos Contratos de Locação, ou, ainda, da Cedente e/ou dos Fiares, na qualidade de garantidores e coobrigados pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, bem como a sua capacidade de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ou a sua recompra, de forma parcial ou total, conforme o caso, ensejará a amortização dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais dos Titulares de CRI são aprovadas por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Gerais dos Titulares de CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleias Gerais dos Titulares de CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário

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

Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de

CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários para a cobrança dos Créditos Imobiliários ou para execução das garantias poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Risco da Suficiência das Garantias

Não há como garantir que no caso de execução das garantias a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento das Titulares de CRI. Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que (a) a garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias em favor de terceiros, bem como por credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência e (b) as informações patrimoniais disponibilizadas pela Cedente, pela Locatária e pelos Fiadores podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos mesmos.

Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão excutidas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

Risco de Descasamento

O eventual descasamento entre o índice de correção e a periodicidade de aplicação da correção monetária dos Créditos Imobiliários e da remuneração dos CRI poderá afetar negativamente o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI, sendo que, caso a Cedente não observe as obrigações a ela atribuídas no Contrato de Cessão, os Titulares dos CRI poderão vir a sofrer prejuízos. O Contrato de Cessão prevê a obrigação da Cedente de pagar à Emissora eventual diferença entre o fluxo de pagamentos devidos sob os Créditos Imobiliários (inclusive em decorrência do descasamento dos respectivos índices de correção monetária e periodicidade de aplicação) e o montante necessário ao pagamento, pela Emissora, dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização. Em caso de necessidade de ajuste no Valor da Cessão, referido depósito deverá ser realizado pela Cedente, observada a possibilidade de utilização do Fundo de Despesas e Contingências e dos recursos oriundos das Cessões Fiduciárias, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Risco referente ao depósito dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora

Os locatários dos Imóveis Locação irão realizar os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. Desta forma, há o risco de os locatários realizarem o pagamento em conta da Cedente e esta não transferir tais recursos para a Conta Centralizadora, de forma que os investidores poderão vir a ser prejudicados.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Locatária, da Cedente e dos Fiadores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores

exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

Credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo Grupo Econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo Grupo Econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica

Na estruturação da Emissão foi realizada auditoria jurídica por um escritório especializado contratado para análise de aspectos relacionados à Cedente, aos Fiadores e à Locatária. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente, dos Fiadores e da Locatária foram apresentados e, conseqüentemente, analisados, e referida auditoria jurídica foi realizada de forma restrita. O escopo restrito da auditoria jurídica poderá: (a) não revelar potenciais contingências da Cedente, da Locatária e/ou dos Fiadores que deveriam ter sido levadas em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à constituição das garantias reais, que deveriam ter sido levado em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI. Além disso, algumas certidões obtidas na constância da auditoria jurídica encontram-se vencidas e não foram renovadas até a presente data, bem como foram apresentados esclarecimentos sobre alguns processos com base em relatórios internos da Cedente, não sendo, portanto, relatórios assinados por advogados externos e independentes e declaração da Cedente de que os apontamentos relativos a ação civil pública, a inquérito civil, a procedimentos preparatórios de inquéritos e a representações constantes na Certidão do Ministério Público do Estado de São Paulo, emitida em 14 de agosto de 2020, são relativos a adequações de imóveis administrados pela Socicam à lei de acessibilidade. Dessa forma, a auditoria jurídica realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo os potenciais Investidores realizarem a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Além disso, não foram realizadas auditoria financeira na Cedente, na Locatária, nos Fiadores e nos Contratos de Locação, referente ao pagamento e valores dos alugueis, sendo que todas as

informações financeiras com as quais a operação se baseou foram fornecidas diretamente pela Cedente.

Riscos relativos à eventual condenação da SAP na Ação de Improbidade Administrativa nº 0005992-91.2016.4.03.6100.

No âmbito da Ação de Improbidade Administrativa nº 0005992-91.2016.4.03.6100, a Advocacia Geral da União promoveu a reintegração de posse do Imóvel denominado "Pátio do Pari", no qual se encontrava um centro de comércio ambulante conhecido como "Feira da Madrugada". O objetivo final da reintegração de posse foi a transferência da posse e da exploração do mencionado imóvel para um grupo de particulares formado pelos Srs. Ailton Vicente de Oliveira, Norman Administração e Planejamento Ltda. e a SAP, a fim de que eles passassem a administrar a Feira da Madrugada.

Alega a Advocacia Geral da União que a administração da Feira da Madrugada teria permitido a extração de valores por parte de Ailton Vicente de Oliveira e sua empresa Norman Administração e Planejamento Ltda.

Em decorrência da participação da Socicam por breve período na administração do imóvel, o acréscimo patrimonial da Socicam teria sido de R\$ 38.950.000,00 (trinta e oito milhões novecentos e cinquenta mil reais) na época.

Em decorrência da participação da Socicam nos atos acima mencionados, além do ressarcimento do que supostamente recebeu, deveria ser condenada ao pagamento de multa civil no montante de R\$ 224.523.032,60 (duzentos e vinte e quatro milhões, quinhentos e vinte e três mil, trinta e dois reais e sessenta centavos), observado que referido valor incorre em correção monetária pelo índice INPC-IBGE, com juros de 1% (um por cento) ao mês, a contar da data de distribuição da ação. Além de tal montante, a Advocacia Geral da União solicita a proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual detenham participação social majoritária, pelo prazo de dez anos.

A ação encontra-se atualmente em fase de produção de provas.

Desta forma, caso a SAP venha a ser condenada no âmbito de tal ação de improbidade, está poderá vir a ser proibida de contratar com o Poder Público o que poderá afetar a administração da SPE sobre o Imóvel Concessão e os Créditos Imobiliários, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos relativos à Distribuição Parcial

Caso ocorra a distribuição parcial dos CRI e a Cedente receba como pagamento do Valor da Cessão um montante inferior ao necessário para o pagamento de obrigações dos Contratos de Concessão, a Cedente poderá não ter recursos suficientes para cumprir com os compromissos assumidos no âmbito do Contrato de Concessão, o que poderá ocasionar a sua rescisão e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

Risco relativo às partes envolvidas na Operação

A presente Oferta foi objeto de um processo de auditoria relevante, realizado por consultor (es) legal (is) independente (s) e acompanhado pela equipe interna de Compliance (Controles Internos) da Emissora. Tal análise, no entanto, se restringe no tempo e no espaço, às informações relevantes e aos fatos revelados pelas partes à época da estruturação da operação, bem como aos aspectos

que podem vir a causar impacto direto na operação. No entanto, em consonância com a legislação vigente de política de combate a corrupção (Lei nº 9613, de 1998) e as boas práticas do mercado de capitais brasileiro, as quais a Emissora está alinhada e sob constante supervisão pela equipe interna de Compliance, órgãos reguladores (CVM), e órgãos ato-reguladores (B3, ANBIMA, ABSIA), eventuais fatos ou informações posteriores, que a Emissora venha a tomar conhecimento, por meio de publicações na imprensa escrita e digital ou qualquer outro meio oficial, em especial aquelas decorrentes de operações de controle e combate à corrupção, que estão sendo desenvolvidos atualmente no país ou de alterações no ambiente macroeconômico em decorrência da instabilidade política vivenciada atualmente, que, respectivamente, impliquem diretamente no regular andamento da operação em razão de questionamentos quanto a idoneidade de qualquer uma das partes envolvidas ou mesmo de sua estrutura, serão imediatamente levadas a conhecimento dos investidores, por meio de deliberação em assembleia geral ordinária ou extraordinária do título, conforme o caso, de modo que são os investidores, e não a Emissora, que toma a eventual decisão pela recompra compulsória dos Créditos Imobiliários.

Risco referente à Administração dos Créditos Imobiliários

As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, tais como gestão, boletagem e cobrança serão exercidas pela Cedente, de forma que será de sua responsabilidade o controle pela evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e na Escritura de Emissão de CCI. Desta forma, embora nos termos do Contrato de Cessão a Cedente tenha se obrigado a informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento dos Contratos de Locação, a Securitizadora não terá o controle sobre a administração dos Créditos Imobiliários

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/D396-8367-B885-AC40> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D396-8367-B885-AC40



Hash do Documento

52FC8E5F9D43E7789B94B4D12B3C32E2E298B6AFF498CCCEA23666EA92DCF6B

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/12/2023 é(são) :

- Bruno Patrício Braga do Rio (Signatário) - 099.213.817-50 em
29/12/2023 10:05 UTC-03:00
Nome no certificado: Bruno Patricio Braga Do Rio
Tipo: Certificado Digital
- Samuel Albino da Silva (Signatário) - 023.219.337-12 em
29/12/2023 09:55 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Ronaldo Tadeu Linardi (Signatário) - 133.194.988-27 em
28/12/2023 15:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Eduardo Ippolito (Signatário) - 022.111.178-64 em 28/12/2023
15:27 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

