

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DIVERSIFICADOS, DA BLUM COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**

## **I. PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma do direito,

**A. BLUM COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**, companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria S1, sob o código 43, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro n.º 1.030, Condomínio Stadium, escritório 306, CEP 06.454-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 20.451.953/0001-83 (“Emissora” ou “Securitizadora”), neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social;

**B. ARC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO III – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.547.078/0001-42 (“Fundo ARC”), neste ato representado por seu administrador fiduciário, a saber, **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000 (“Administradora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

**C. SDG II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, fundo de investimentos em direitos creditórios, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 46.909.301/0001-33 (“Fundo SDG”), neste ato representado pela Administradora;

**D. REAG HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, fundo de investimentos em direitos creditórios, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.703.173/0001-04 (“Fundo REAG” e, em conjunto com o Fundo ARC e Fundo SDG, “Cedentes”), neste ato representado pela Administradora; e

**E. RWM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 53.213.612/0001-29 (“Fundo RWM” e, em conjunto com Fundo REAG, doravante denominados “Investidores”), neste ato representado pela Administradora;

sendo a Securitizadora, os Cedentes e os Investidores doravante denominados, quando em conjunto, como “Partes” e, quando isolada e indistintamente, como “Parte”,

## **II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- (i) em 20 de dezembro de 2023, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª (Sétima) e 8ª (Oitava) Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados, da Blum Companhia de Securitização de Créditos*”, conforme aditado em 28 de fevereiro de 2024 (“Termo de Securitização”), o qual regula os certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 8ª séries da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora (“Emissão” e “CRI”, respectivamente);
- (ii) os CRI foram objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda ou intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição perante investidores; e

- (iii) as Partes decidiram alterar o Termo de Securitização, por meio do presente instrumento, exclusivamente, para atender as disposições da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei 6.385"), e da Lei 14.430, de 30 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430");

**ISTO POSTO**, as Partes resolvem celebrar este "*Instrumento Particular de Segundo Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 2ª (Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados, da Blum Companhia de Securitização de Créditos*" ("Aditamento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## **1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

1.1. Para os termos iniciados em letra maiúscula, cuja definição não esteja expressamente indicada neste Aditamento, considerar-se-á a definição atribuída no Termo de Securitização.

1.2. O presente Aditamento deve ser lido e interpretado de acordo com as premissas previstas na "Cláusula 1.2" do Termo de Securitização.

## **2. AUTORIZAÇÃO**

2.1. As alterações previstas no presente Aditamento, decorrem, exclusivamente, da necessidade de atendimento às disposições da Lei 6.385 e Lei 14.430, não se fazendo necessária prévia aprovação, dos Titulares de CRI, para fins de celebração do presente instrumento, nos termos do inciso "(i)" da Cláusula 10.17 do Termo de Securitização.

## **3. ALTERAÇÕES**

3.1. As Partes resolvem retificar o número da emissão e das séries dos CRI, as quais passarão a ser lidas e entendidas, no Termo de Securitização, como sendo a 1ª e 2ª séries da 2ª (segunda) emissão da Securitizadora.

3.2. A fim de detalhar as características dos Imóveis, conforme definido no Termo de Securitização, as Partes resolvem incluir o "Anexo IV" ao Termo de Securitização, conforme versão consolidada que é parte deste Aditamento na forma do "Anexo A".

3.3. Tendo em vista o disposto na Cláusula 3.2 acima, as Partes resolvem alterar a Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, conforme redação a seguir:

*"1.1. Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação (abaixo definido). (...)*

<i>"Confissão de Dívida"</i>	<i>significa a "Escritura de Confissão de Dívida, Novação e Promessa de Dação em Pagamento" lavradas pelo 15º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, no Livro 3454, à página 263, por meio da qual e da Escritura de Compra e Venda, a Devedora adquiriu do Fundo ARC certos imóveis, cujas características encontram-se indicadas no Anexo IV ao presente instrumento ("<u>Imóveis</u>"), para neles desenvolver um empreendimento imobiliário, sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei Federal nº 9.514, de</i>
------------------------------	---

	<i>20 de novembro de 1997 ("<u>Empreendimento</u>"), mediante permuta do terreno formado pelos Imóveis por determinadas futuras unidades autônomas do Empreendimento.</i>
--	---

3.4. A Partes resolvem substituir toda e qualquer referência à "B3", na qualidade de entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliário, do Termo de Securitização, por "entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliário".

#### **4. CONSOLIDAÇÃO**

4.1. Em decorrência do disposto na Cláusula 3 acima, as Partes resolvem alterar e consolidar o Termo de Securitização, o qual passa a vigor, a partir da presente data, conforme versão que é parte integrante a este Aditamento na forma do "Anexo A".

#### **5. DISPOSIÇÕES GERAIS**

5.1. As Partes ratificam, e declaram estar de acordo com, todos os termos, as condições e os anexos do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento.

5.2. Este Aditamento é regido e interpretado segundo as leis da República Federativa do Brasil.

5.3. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas no Termo de Securitização e/ou neste Aditamento, com a exclusão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

5.4. O presente Aditamento poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira,, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º do artigo 10º da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

5.4.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Aditamento será 23 de abril de 2024, ainda que as Partes venham a assinar eletronicamente este Aditamento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, conforme o caso, desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Aditamento será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

O presente Aditamento é firmado em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 23 de abril de 2024.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(as assinaturas seguem na próxima página)*

*(Página de assinaturas 1/1 do "Instrumento Particular de Segundo Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 2ª (Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados, da Blum Companhia de Securitização de Créditos")*

**BLUM COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Por: Walter Martins Ferreira III  
CPF: 206.035.498-61  
blumsec@blum-sec.com

Neste ato representado por **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:**

**ARC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO III – FII**

\_\_\_\_\_  
Por: Ramon Pessoa Dantas  
CPF: 309.012.758-08  
ramon.dantas@reag.com.br

**SDG II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**

\_\_\_\_\_  
Por: Ramon Pessoa Dantas  
CPF: 309.012.758-08  
ramon.dantas@reag.com.br

**REAG HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**

\_\_\_\_\_  
Por: Ramon Pessoa Dantas  
CPF: 309.012.758-08  
ramon.dantas@reag.com.br

**RWM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

\_\_\_\_\_  
Por: Ramon Pessoa Dantas  
CPF: 309.012.758-08  
ramon.dantas@reag.com.br

**TESTEMUNHAS**

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Beatriz Espindola Montone  
CPF: 418.809.658-60  
beatriz.montone@reag.com.br

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Luis Antônio Augusto  
CPF: 271.906.458-02  
luis.augusto@reag.com.br



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA**

**BLUM COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
CNPJ: 20.451.953/0001-83**



*Como Emissora*

**LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DIVERSIFICADOS**

Datado de 23 de abril de 2024.

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DIVERSIFICADOS, DA BLUM COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**

Pelo presente instrumento particular:

(a) **BLUM COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**, sociedade por ações com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 1.030, Condomínio Stadium, escritório 306, CEP 06.454-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 20.451.953/0001-83, e com registro de securitizadora categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

(b) **ARC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO III – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.547.078/0001-42, neste ato representado por sua administradora **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, por sua vez representada na forma do seu estatuto social ("Fundo ARC");

(c) **SDG II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, fundo de investimento em direitos creditórios, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 46.909.301/0001-33 ("Fundo SDG"), neste ato representado pela Administradora;

(d) **REAG HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.703.173/0001-04, neste ato representado pela Administradora; e

(e) **RWM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 53.213.612/0001-29, neste ato representado pela Administradora ("Fundo RWM" e, em conjunto com Fundo REAG, "Investidores"); e

sendo a Securitizadora, as Cedentes e os Investidores dos CRI Sênior doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, isoladamente e indistintamente, como "Parte";

firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 2ª (Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados, da Blum Companhia de Securitização de Créditos*" de acordo com o artigo 25 da Lei 14.430, para formalizar a securitização de Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## **1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES**

1.1. Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação (abaixo definido).

" <u>Amortização Ordinária dos CRI Sênior</u> "	significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula <del>3.113.11</del> do presente Termo.
" <u>Amortização Ordinária dos CRI Subordinados</u> "	significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 3.12 do presente Termo.

<u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas"</u>	significa os investimentos em (i) Letras Financeiras do Tesouro, de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. Ou Moody's América Latina Ltda.; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária, ficando expressamente vedada a aquisição de ativos de renda variável ou outros ativos de renda fixa não identificados
" <u>Assembleia Especial</u> " ou " <u>Assembleia Especial de Titulares de CRI</u> "	significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização.
" <u>Auditor Independente</u> "	é a <b>CROWE MACRO AUDITORIA E CONSULTORIA</b> (CNPJ nº 16.454.568/0001-12), na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado.
"BACEN"	significa o Banco Central do Brasil.
" <u>Cedentes</u> "	significa, em conjunto, o Fundo ARC, Fundo REAG e Fundo SDG.
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ</u> "	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, conforme preâmbulo deste Termo.
" <u>Código Civil</u> "	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> "	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Condições Precedentes</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 2.3. do Contrato de Cessão
" <u>Confissão de Dívida</u> ":	significa a " <i>Escritura de Confissão de Dívida, Novação e Promessa de Dação em Pagamento</i> " lavradas pelo 15º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, no Livro 3454, à página 263, por meio da qual a Devedora adquiriu do Fundo ARC certos imóveis, cujas características encontram-se indicadas no Anexo IV ao presente instrumento (" <u>Imóveis</u> "), para neles desenvolver um empreendimento imobiliário, sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (" <u>Empreendimento</u> "), mediante permuta do terreno formado pelos Imóveis por determinadas futuras unidades autônomas do Empreendimento.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	significa a conta corrente de nº 292888-5, mantida junto à agência nº 0001 do Banco Money Plus, de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual

	serão realizados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Emissora pelas Cedentes, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> "	significa; (i) a conta corrente de nº 11728-2 , mantida junto à agência nº 0001 do Banco Reag , de titularidade do Fundo SDG; e (ii) a conta corrente de nº 11678-2 , mantida junto à agência nº 0001 do Banco Reag de titularidade do Fundo REAG, em que serão depositados, pela Emissora, o Valor da Cessão Líquido (conforme definido no Contrato de Cessão) e os recursos da integralização, conforme aplicável.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	significa o <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado na presente data entre a Emissora e as Cedentes.
" <u>Contrato de Prestação de Serviços de Custódia</u> "	significa o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante.
" <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> "	significa: (i) os créditos decorrentes dos "Créditos Imobiliários"; (ii) os valores depositados na Conta Centralizadora; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii), acima, conforme aplicável, os quais integram o Patrimônio Separado.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	significa, em conjunto, os Direitos Creditórios <i>Put</i> e os Recebíveis da Venda de Unidades de Permuta, os quais representam todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pelas Cedentes por força do Contrato de Cessão, os quais são caracterizados como créditos imobiliários nos termos da Lei 14.430, demais leis e regulamentação aplicáveis, e compõem o lastro dos CRI, estando vinculados a estes em caráter irrevogável.
" <u>CRI</u> "	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª séries da 2ª (segunda) emissão da Emissora.
" <u>CRI em Circulação</u> "	significa, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou as Cedentes eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Emissora e/ou as Cedentes, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto neste Termo de Securitização.
" <u>CSLL</u> "	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
" <u>Custodiante</u> "	significa a <b>REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, ou quem vier a substituí-la.

"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	tem o significado previsto pela Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização.
"Data de Integralização"	significa cada uma das datas de integralização dos CRI, observado o disposto neste Termo de Securitização.
<u>Data Prevista de Pré-Pagamento</u>	tem o significado previsto pela Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Datas de Pagamento da Remuneração</u> "	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI, conforme prevista no Anexo I a este Termo de Securitização.
" <u>Data de Vencimento</u> "	significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI Sênior e a Data de Vencimento dos CRI Subordinados.
" <u>Data de Vencimento dos CRI Sênior</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 3.9 abaixo.
" <u>Data de Vencimento dos CRI Subordinados</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 3.9 abaixo.
" <u>Despesas</u> "	significa, em conjunto, as Despesas Ordinárias e as Despesas Extraordinárias.
" <u>Despesas Extraordinárias</u> "	significa as despesas extraordinárias da Operação, conforme descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
" <u>Despesas Ordinárias</u> "	significa as despesas recorrentes da Operação, conforme descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
" <u>Devedora</u> "	significa a <b>CEIRY XVII – CHANES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 375, 12º andar, Sala Chanes II, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.720.445/0001-93.
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> "	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Direitos Creditórios Put</u> "	significa a totalidade dos direitos creditórios futuros cedidos, pelo Fundo ARC ao Fundo SDG, nos termos do " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> " celebrado, em 6 de outubro de 2023, decorrentes da Opção de Venda.
" <u>Documentos Comprobatórios</u> "	significa os documentos que comprovam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam: (i) o Contrato de Cessão; (ii) este Termo de Securitização; e (iii) os eventuais aditamentos aos documentos mencionados nos itens anteriores.
" <u>Documentos da Operação</u> "	significa os documentos relativos à Operação de Securitização, quais sejam: (i) o Contrato de Cessão; (ii) este Termo de Securitização; (iii) os demais documentos relativos à Operação de Securitização (conforme abaixo definido); e (iv) eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável.
" <u>Emissão</u> "	significa a 1ª e 2ª séries da 2ª (segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, objeto do presente Termo de Securitização.
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> "	significa a <b>BLUM COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.</b> , qualificada no preâmbulo, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI.
" <u>Encargos Moratórios</u> "	significa os valores equivalentes a multa não compensatória de

	<p>2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o valor em atraso, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão do créditos lastro, salvo se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, bloqueios judiciais, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI ("<u>Atrasos de Terceiros</u>"); ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pelas Cedentes, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pelas Cedentes, de Encargos Moratórios serão revertidos, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser repassados aos Titulares de CRI, devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por Encargos Moratórios decorrentes de Atrasos de Terceiros.</p>
" <u>Escritura de Compra e Venda</u> ":	<p>significa a "Escritura de Compra e Venda" lavradas pelo 15º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, no Livro 3454, à página 253, por meio da qual a Devedora adquiriu do Fundo ARC dos Imóveis, para neles desenvolver o Empreendimento, mediante permuta das Unidades da Permuta, observado o disposto na Confissão de Dívida.</p>
" <u>Escriturador</u> ":	<p>significa <b>REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, anteriormente qualificada neste quadro de definições.</p>
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	<p>significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pela Emissora e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.</p>
" <u>Evento de Recompra Compulsória Automático</u> "	<p>tem o significado da Cláusula 3.3. do Contrato de Cessão.</p>
" <u>Evento de Recompra Compulsória Não Automático</u> "	<p>tem o significado da Cláusula 3.1. do Contrato de Cessão.</p>
" <u>Fundo ARC</u> "	<p>significa <b>ARC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO III – FII</b>, conforme qualificado no Preâmbulo deste Termo de Securitização.</p>
" <u>Fundo de Despesas</u> "	<p>significa o fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Ordinárias.</p>
" <u>Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados</u> "	<p>tem o significado previsto na Cláusula 12.7 deste Termo de Securitização.</p>
" <u>Fundo de Retenção</u> "	<p>tem o significado atribuído na Cláusula 12.6 deste Termo de Securitização.</p>

"Fundo REAG"	significa <b>REAG HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS</b> , conforme qualificado no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Fundo RWM"	significa <b>RWM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , conforme qualificado no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Fundo SDG"	significa <b>SDG II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS</b> , conforme qualificado no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
"IGP-M"	significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituições Autorizadas"	significa Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A, bem como qualquer empresa do grupo econômico da Emissora que atue ou venha a atuar na administração e/ou gestão de fundos de investimento considerados Aplicações Financeiras Permitidas.
"Instrução RFB 1.585"	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Investidores"	tem o significado atribuído no Preâmbulo do presente Termo de Securitização.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IRPJ"	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Legislação Socioambiental"	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, e suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando a, o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
"Lei 8.981"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei 11.033"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Leis Anticorrupção"	significa qualquer lei ou regulamento, nacionais e/ou dos países em que a Emissora e/ou suas Controladas, conforme o caso, atuam e/ou mantêm ativos, conforme lhes sejam aplicáveis, que versam sobre a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal, incluindo, sem limitação, Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), na forma da (a)

	Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; (c) Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, bem como a lei anticorrupção norte-americana ( <i>FCPA – Foreign Corrupt Practices Act</i> ) e a lei anti-propina do Reino Unido ( <i>UK Bribery Act</i> ), estas últimas, desde que aplicáveis.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Norma”</u>	significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.
<u>“Obrigações de Aporte”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão.
<u>“Opção de Venda”</u>	significa, nos termos da Cláusula 2.35 da Confissão de Dívida, na hipótese de existirem Unidades da Permuta, ainda em estoque, após o decurso do prazo de 12 (doze) meses após a expedição do “Habite-se” do Empreendimento, o direito do Fundo ARC optar entre: (i) receber tais Unidades da Permuta em dação em pagamento, para quitação da totalidade da dívida confessada, no âmbito da Confissão de Dívida; ou (b) exigir da Devedora a compra, do Fundo ARC, das Unidades da Permuta remanescentes, nos termos, condições e valores descritos na Confissão de Dívida.
<u>“Operação de Securitização”</u>	significa a operação de securitização consubstanciada na emissão de CRI 1ª e 2ª séries da 2ª (segunda) emissão da Securitizadora, conforme disciplinado por este Termo de Securitização.
<u>“Parte” ou “Partes”</u>	significa a Emissora, as Cedentes e os Investidores, quando referidos neste Termo em conjunto ou individual e indistintamente.
<u>“Partes Relacionadas”</u>	significa, (i) com relação a uma pessoa jurídica, qualquer outra pessoa que (a) o Controle, sendo “Controle” definido como a titularidade de direitos de acionista e/ou sócio que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, (1) a votação, de maneira uniforme, em todas as matérias de competência das assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; (2) a eleição da maioria dos membros do conselho de administração, bem como (3) o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica, (b) seja por ela Controlada (conforme definição de “Controle” acima), (c) esteja sob Controle (conforme definição de acima) comum, e/ou (d) seja com ela coligada; ou (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI mediante a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado pela Emissora, administrado pela Emissora. O Patrimônio Separado não se

	confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionados à Emissão, na proporção dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e da Lei 14.430.
<u>“Percentual Limite de Amortização Extraordinária”</u>	significa o percentual equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário de cada série, individualmente, dos CRI.
<u>“Período de Capitalização”</u>	significa o período que se inicia: (i) a partir da Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI ou Data Prevista de Pré-Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI ou Data Prevista de Pré-Pagamento do respectivo período (exclusive), tudo conforme as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI estipuladas no cronograma constante do Anexo I a este Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI ou do seu resgate antecipado, conforme o caso. Caso a data presente no Anexo I não seja Dia Útil, será considerado o próximo Dia Útil subsequente.
<u>“Pessoa”</u>	significa qualquer pessoa natural ou pessoa jurídica (de direito público ou privado).
<u>“PIS”</u>	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>“Preço de Integralização”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Prêmio de Subordinação”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1. deste Termo de Securitização.
<u>“Recebíveis da Venda de Unidade da Permuta”</u>	significa os recursos oriundos da venda das Unidades da Permuta, observadas determinadas condições comerciais e valores mínimos pré-determinados para cada metro quadrado privativo das Unidades da Permuta, a serem repassados ao Fundo ARC, conforme previsto na Confissão de Dívida.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	significa o regime fiduciário instituído sobre o Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização em favor dos Titulares de CRI.
<u>“Remuneração”</u>	significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI Sênior e a Remuneração dos CRI Subordinados.
<u>“Remuneração dos CRI Sênior”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.13. deste Termo de Securitização.
<u>“Remuneração dos CRI Subordinados”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.14. deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório”</u>	significa, em conjunto o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Sênior e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Sênior”</u>	tem o significado da Cláusula 5.2 e seguintes deste Termo de Securitização

<u>“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados”</u>	tem o significado da Cláusula 5.3 e seguintes deste Termo de Securitização
<u>“Taxa de Administração”</u>	significa a taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 6.997,08 (seis mil, novecentos e noventa e sete reais e oito centavos), sendo o primeiro pagamento devido na primeira data de pagamento dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão, calculada pro rata die, se necessário.
<u>“Taxa DI”</u>	significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”</u>	significa este “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 2ª (Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados, da Blum Companhia de Securitização de Créditos</i> ”
<u>“Titular(es) de CRI”</u>	significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado ou adquirido os CRI, enquanto permanecerem como titulares de CRI.
<u>“Unidades da Permuta”:</u>	significa, nos termos da Cláusula 2.29 da Confissão de Dívida, as unidades autônomas prometidas ao Fundo ARC em pagamento da dívida confessada que seriam objeto de esforço de vendas e idealmente alienadas pela Devedora juntamente com as demais unidades autônomas componentes do Empreendimento, de modo que os recursos oriundos da venda, conforme determinadas condições comerciais e valores mínimos pré-determinados para cada metro quadrado privativo das unidades autônomas do Empreendimento de titularidade do Fundo ARC, seriam repassados para o Fundo ARC.
<u>“Valor da Cessão”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 2.1. do Contrato de Cessão
<u>“Valor da Cessão Líquido”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 2.1.2. do Contrato de Cessão
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 do presente Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	significa o valor nominal unitário dos CRI que corresponderá a R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor do Fundo de Despesas”</u>	R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	R\$10.000,00 (dez mil reais).
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	significa o valor da totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Operação de Securitização, qual seja, R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) na Data de Emissão.

1.2. Este Termo de Securitização deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes premissas:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas no Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) qualquer menção a "R\$" ou "reais" referir-se-á à moeda corrente no Brasil;
- (iii) os Anexos que integram este Termo de Securitização deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento;
- (iv) quando a indicação de prazo contado por dia nos Documentos da Operação não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (v) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas nos Documentos da Operação, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos, são referências a cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;
- (vii) todos os termos aqui definidos terão as definições atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com o aqui disposto;
- (viii) os cabeçalhos e os títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (ix) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (x) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xi) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições, respectivamente, alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xii) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, os costumes e as práticas do mercado de capitais brasileiro;
- (xiii) referência a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e
- (xiv) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste instrumento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

1.3. De acordo com a deliberação consignada na ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada no dia 19 de setembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 13 de outubro de 2022,

sob o nº 618.408/22-8 foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos Documentos da Operação.

## **2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Os Créditos Imobiliários têm as características descritas no Contrato de Cessão.

2.1.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem qualquer coobrigação por sua parte, aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª séries de sua 2ª (segunda) emissão.

2.1.2. Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os rendimentos deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.1.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se, na presente data, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão dos CRI, todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

2.1.4. Os Créditos Imobiliários destinam-se exclusivamente a viabilizar a emissão dos CRI, aos quais estarão vinculados até a integral liquidação dos CRI, de modo que, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e a sua conformação, conforme estabelecida no Contrato de Cessão,, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI, o que poderá comprometer a viabilidade da Operação de Securitização.

2.2. Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

2.2.1. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado.

2.3. Uma via eletrônica de cada um dos Documentos Comprobatórios, deverá ser mantida pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia celebrado com a Emissora, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

2.3.1. Uma vez que os Créditos Imobiliários tenham sido depositados na Conta Centralizadora, a Emissora será responsável pela administração da totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições dos Documentos da Operação e deste Termo de Securitização, sendo certo que a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, poderá contratar prestadores de serviços e adotar medidas judiciais ou extrajudiciais

relacionadas à cobrança dos Créditos Imobiliários, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos dos parágrafo 5º e 6º do artigo 27 da Lei 14.430.

2.4. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados, pela Securitizadora, em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários conforme artigo 26, § 1º, da Lei 14.430.

### **3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

3.2. Quantidade de Patrimônio Separado. Foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.

3.3. Séries. Os CRI foram emitidos em 2 (duas) séries, conforme segue: (i) certificados de recebíveis imobiliários da sétima série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI Sênior"); e (ii) certificados de recebíveis imobiliários da sétima série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI Subordinado").

3.4. Quantidade de CRI. Serão emitidos 46.000 (quarenta e seis mil) CRI, sendo (i) 44.000 (quarenta e quatro mil) CRI Sênior, e (ii) 2.000 (dois mil) CRI Subordinados.

3.5. Total dos Créditos Imobiliários. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, perfaz o montante de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais).

3.6. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) correspondente aos CRI Sênior; e (ii) (i) R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) correspondente aos CRI Subordinados.

3.7. Valor Nominal Unitário dos CRI. O valor nominal unitário de cada CRI corresponderá a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.8. Data de Emissão dos CRI. A data de emissão dos CRI será 20 de dezembro de 2023. ("Data de Emissão").

3.9. Local de Emissão. São Paulo/SP.

3.10. Data de Vencimento dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização, (i) os CRI Sênior terão prazo de vencimento de 538 (quinhentos e trinta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2025 ("Data de Vencimento dos CRI Sênior"); e (ii) os CRI Subordinados terão prazo de vencimento de 1.581 (um mil, quinhentos e oitenta e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de abril de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI Subordinados" e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento dos CRI Sênior, a "Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório ou resgate antecipado em razão da ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Automático ou um Evento de Recompra Compulsória Não Automático com relação ao qual os Titulares dos CRI decidam declarar imediatamente exigível a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão.

3.11. Amortização Ordinária dos CRI Sênior. O Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior será pago semestralmente, após decorridos 6 (seis) meses após a Data de

Emissão, com os recursos do Fundo de Retenção e nos valores abaixo indicados, sendo, portanto, o primeiro pagamento devido em 10 de junho de 2024 e os demais devidos nas seguintes datas:

<b>Amortização Ordinária dos CRI Sênior</b>	
<b>Data de Pagamento</b>	<b>Montante (R\$)</b>
10 de junho de 2024	20.000.000,00
10 de dezembro de 2024	10.000.000,00
10 de junho de 2025	14.000.000,00

3.12. Amortização Ordinária dos CRI Subordinados. O Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, bem como o pagamento do Prêmio de Subordinação (conforme definido abaixo), será pago na Data de Vencimento, ressalvado o disposto na Cláusula 3.9.(ii) acima.

3.13. Atualização Monetária dos CRI. Os CRI não serão atualizados monetariamente.

3.14. Remuneração dos CRI Sênior: Os CRI Sênior farão jus a juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescidos de uma sobretaxa, ou *spread*, de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, juros remuneratórios esses incidentes desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Sênior").

3.14.1. A Remuneração dos CRI Sênior será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI em questão, ou a data de pagamento antecipado, em decorrência de um Evento de Recompra Compulsória Automático ou um Evento de Recompra Compulsória Não Automáticos com relação ao qual os Titulares dos CRI decidam declarar imediatamente exigível a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI Sênior será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

**J<sub>i</sub>** = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**Vne** = Valor Nominal Unitário, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator Juros** = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

**Fator DI** corresponde ao produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

$n_{DI}$  corresponde ao número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo  $n_{DI}$  um número inteiro;

$k$  número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

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

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

Onde:

$DI_k$  corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando a defasagem máxima de 2 (dois) dias;

*Fator Spread* corresponde à sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

*spread* corresponde a 5,0000;

*DP* corresponde ao número de Dias Úteis compreendido no Período de Capitalização, sendo DP um número inteiro.

Observações:

- O fator resultante da expressão  $(1+TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

- Para efeito do cálculo de "Dik" será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI Sênior (exemplo: para pagamento dos CRI Sênior no dia 13, o "Dik" considerado será o publicado no dia 10, pela B3, pressupondo-se que os dias 10 e 13 são Dias Úteis).

3.14.2. Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI deverá ser capitalizado à Remuneração dos CRI Sênior um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização dos CRI. Para efeito do cálculo de tal prêmio, deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas nos 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores à primeira Data de Integralização dos CRI (exemplo: para a integralização no dia 31, serão utilizadas as Taxas DI divulgadas nos dias 30 e 29, pela B3, pressupondo-se que os dias 29, 30 e 31 são Dias Úteis).

3.15. Remuneração dos CRI Subordinados: Sem prejuízo dos pagamentos de Prêmio de Subordinação, os CRI Subordinados farão jus a juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, juros remuneratórios esses incidentes desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Subordinados").

3.15.1. A Remuneração dos CRI Subordinados será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde (i) a Data de Integralização, ou (ii) a data em que houver um pagamento antecipado da Remuneração dos CRI Subordinados, observada a Ordem de Pagamento, em decorrência de uma Amortização Extraordinária Obrigatória, Resgate Antecipado Obrigatório ou, ainda, resgate antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Recompra Compulsória Automático ou um Evento de Recompra Compulsória Não Automático com relação ao qual os Titulares dos CRI decidam declarar imediatamente exigível a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI Subordinados será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vne \times (FatorDI - 1)$$

**J** = valor da Remuneração dos CRI Subordinados devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Vne** = Valor Nominal Unitário, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator DI** = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

*Dik* Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais considerando a defasagem máxima de 2 (dois) dias:

Observações:

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

- Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

3.15.2. Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI deverá ser capitalizado à Remuneração dos CRI Subordinados um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização dos CRI. Para efeito do cálculo de tal prêmio, deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas nos 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores à primeira Data de Integralização dos CRI (exemplo: para a integralização no dia 31, serão utilizadas as Taxas DI divulgadas nos dias 30 e 29, pela B3, pressupondo-se que os dias 29, 30 e 31 são Dias Úteis).

3.16. Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior. A Remuneração dos CRI Sênior será paga semestralmente, no dia 10 dos meses de junho e dezembro de cada ano, com recursos do Fundo de Retenção, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de junho de 2024, ressalvados (i) os pagamentos efetuados em razão de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório com observância à Ordem de Pagamentos; e (ii) eventual resgate antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Recompra Compulsória Automático ou um Evento de Recompra Compulsória Não Automáticos com relação ao qual os Titulares dos CRI decidam declarar imediatamente exigível a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão.

3.17. Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados. A Remuneração dos CRI Subordinados será paga na Data de Vencimento dos CRI Subordinados, ressalvados (i) os pagamentos efetuados em razão de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório com observância à Ordem de Pagamentos; e (ii) eventual resgate antecipado dos CRI em decorrência de um Evento de Recompra Compulsória Automático ou um Evento de Recompra Compulsória Não Automáticos com relação ao qual os Titulares dos CRI decidam declarar imediatamente exigível a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão.

3.18. Regime Fiduciário: Foi instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430.

3.19. Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

3.20. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.

3.21. Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI em razão de atraso na composição do Fundo de Retenção ou atraso na transferência dos Créditos Imobiliários para a Conta Centralizadora, incidirão sobre o valor em atraso Encargos Moratórios, a ser pago pela parte que ensejou o atraso.

3.22. Ambiente de Registro. Os CRI serão registrados, em nome do titular, em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

3.22.1. A liquidação financeira dos eventos de pagamento dos CRI será realizada fora do ambiente operacional da entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, referida na Cláusula 3.22 acima..

3.22.2. É vedada a negociação dos CRI no ambiente da entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, referida na Cláusula 3.22 acima.

3.23. Classificação de Risco. Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.

3.24. Forma e Comprovação da Titularidade. Os CRI serão emitidos sob a forma escritural, sem emissão de certificados e sua titularidade será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, referida na Cláusula 3.22 acima, enquanto os CRI estiverem registrados em nome do titular na referida entidade.

3.25. Local de Pagamento. A Emissora deixará, na respectiva data de pagamento, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI, devendo o Titular do CRI, na oportunidade, indicar à Emissora a conta em que deverá ser depositado o valor respectivo.

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

3.27. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja um Dia Útil para fins de pagamento, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada. Esta prorrogação se justifica em virtude da necessidade de 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.

3.28. Utilização de Instrumentos Derivativos. A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

3.29. Colocação. Os CRI serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda ou intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição perante investidores. A subscrição dos CRI se dará por meio da assinatura do presente Termo de Securitização. Os CRI serão integralizados na forma prevista na Cláusula 4.4 abaixo.

3.30. Formalização da Aquisição dos Créditos Imobiliários. O Valor de Cessão será pago, pela Emissora às Cedentes, conforme aplicável, após a verificação e o atendimento das respectivas Condições Precedentes, observadas a forma, as condições e a proporcionalidade estabelecidas no Contrato de Cessão.

3.30.1. Nos termos do Contrato de Cessão, após o pagamento do Valor de Cessão, a Emissora será a legítima titular dos Créditos Imobiliários.

3.30.2. A Emissora somente será obrigada a pagar o Valor de Cessão mediante o cumprimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão.

3.31. Distribuição Parcial. Não será permitida a colocação parcial dos CRI.

3.32. Depósito para Distribuição e Negociação dos CRI. Os CRI não serão depositados para distribuição por meio de balcão organizado, de modo que a negociação ocorrerá exclusivamente de forma privada, fora do ambiente de negociação da entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, referida na Cláusula 3.22 acima. Os CRI não poderão ser transferidos ou negociados sem a anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

3.33. Destinação de Recursos pela Emissora. Os recursos decorrentes do Preço de Integralização e obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão.

3.34. Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações das Cedentes e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do respectivo Patrimônio Separado constituído no âmbito do presente Termo de Securitização e despesas incorridas; e
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização.

3.34.1. As Cedentes respondem solidariamente pela origem e pela autenticidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, observado o disposto no Contrato de Cessão.

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

#### **4. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

3.35. Os CRI serão subscritos de forma privada pelos Investidores de acordo com a seguinte proporção:

- (i) o Fundo RWM adquirirá a totalidade dos CRI Sênior, quantidade esta correspondente a 44.000 (quarenta e quatro mil) CRI Sênior; e
- (ii) o Fundo REAG adquirirá a totalidade dos CRI Subordinados, quantidade esta correspondente a 2.000 (dois mil) CRI Subordinados.

3.36. Os CRI Sênior serão integralizados em moeda corrente nacional, mediante o depósito do respectivo Preço de Integralização na Conta Centralizadora.

3.37. Os CRI Subordinados serão integralizados com os Direitos Creditórios Put que sobejarem ao valor de integralização dos CRI Sênior.

3.38. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, (i) na primeira Data de Integralização de cada série, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio (a) será o mesmo para todos os CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização; e (b) não terão impacto nos valores recebidos pelas Cedentes e/ou pelos Investidores em relação aos Créditos Imobiliários ("Preço de Integralização").

4.4.1 Quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser transferidos em até 1 (um) Dia Útil do respectivo pagamento para a Conta Centralizadora.

## **5. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

5.1. Os CRI serão amortizados extraordinariamente nos dias 10 dos meses de junho e dezembro de cada ano ("Data Prevista de Pré-Pagamento"), em montante equivalente à totalidade dos recursos líquidos oriundos da venda das Unidades da Permuta concretizadas entre a Data de Emissão (inclusive) e a primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive) ou, conforme o caso, desde a última Data de Pagamento da Remuneração, observado que os recursos líquidos oriundos da venda das Unidades da Permuta deverão ser aplicados em observância à Ordem de Pagamentos ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

5.1.1. As Amortizações Extraordinárias Obrigatórias serão, observada a Ordem de Pagamentos, limitadas ao Percentual Limite da Amortização Extraordinária, observado que com relação aos CRI Sênior, uma vez realizadas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias até o Percentual Limite da Amortização Extraordinária, os recursos da venda das Unidades da Permuta deverão ficar retidos na Conta Centralizadora até que atinjam montante suficiente para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Sênior.

5.1.2. Conforme descrito na Ordem de Pagamentos, os CRI Subordinados só poderão ser amortizados após a integral quitação do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e da Remuneração dos CRI Sênior. Após a quitação de tais valores e observada a Ordem de Pagamentos, os CRI Subordinados passarão a ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória em cada Data Prevista de Pré-Pagamento, observado, ainda, que tais Amortizações Extraordinárias Obrigatórias não poderão ultrapassar o Percentual Limite de Amortização Extraordinária. Uma vez atingido o Percentual Limite de Amortização Extraordinária, os Créditos Imobiliários deverão passar a ser utilizados (i) para composição do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados em valor equivalente a 2% (dois por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, acrescido da Remuneração vincenda dos CRI Subordinados até a Data de Vencimento, observado o disposto na Cláusula 12.7.1 abaixo ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados"), e (ii) o valor que exceder ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados, para pagamento aos Titulares dos CRI Subordinados a título de prêmio de subordinação ("Prêmio de Subordinação"). O Valor Mínimo do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados será utilizado (a) na Data de Vencimento,

ou (b) na Data Prevista de Pré-Pagamento imediatamente subsequente à venda da última Unidade da Permuta ou do recebimento dos recursos oriundos do exercício da Opção de Venda, para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados.

5.2. Os CRI Sênior deverão ser resgatados compulsoriamente a partir do momento em que (i) já tiverem sido efetuadas Amortizações Extraordinárias Obrigatórias dos CRI Sênior até o Percentual Limite da Amortização Extraordinária; ou (ii) os recursos da venda das Unidades da Permuta ou os recursos oriundos do exercício da Opção de Venda sejam recebidos e sejam suficientes para resgatar antecipadamente os CRI Sênior observando-se a Ordem de Pagamentos ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Sênior"). No caso do item (i) da presente Cláusula, caso os recursos existentes na Conta Centralizadora não sejam suficientes para o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Sênior, tais recursos serão mantidas na Conta Centralizadora até que sejam recebidos recursos adicionais para compor o valor necessário para o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Sênior.

5.2.1. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Sênior poderá ocorrer a qualquer momento desde que os recursos necessários tenham sido disponibilizados na Conta Centralizadora e mediante comunicação com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência de qualquer das Partes às demais Partes.

5.3. Os CRI Subordinados serão resgatados obrigatoriamente ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados") na Data Prevista de Pré-Pagamento imediatamente subsequente à venda da última Unidade da Permuta ou do recebimento dos recursos oriundos do exercício da Opção de Venda, para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados, utilizando-se para tanto os recursos que tiverem sido retidos no Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados, sendo certo que eventual valor excedente oriundos da venda das Unidades da Permuta serão pagos aos Titulares dos CRI Subordinados a título de Prêmio de Subordinação.

5.4. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 5.2 e 5.3 acima, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas hipóteses de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Automática ou um Evento de Recompra Compulsória Não Automáticos com relação ao qual os Titulares dos CRI decidam declarar imediatamente exigível a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão.

5.5. A data para realização de qualquer dos resgates antecipados mencionados nessa Cláusula 5 deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

## **6. GARANTIAS**

6.1 Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Securitizadora e/ou dos Cessionários.

## **7. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

7.1. Nos termos previstos pela Lei 14.430, a Emissora instituiu o regime fiduciário, nos termos desta Cláusula 7, sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

7.1.1. Pelo Presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela

Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

7.2. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

7.3. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais (i) não responderão perante os credores da Emissora, por qualquer obrigação, (ii) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (iii) somente responderão pelas obrigações inerentes aos certificados de recebíveis a que estiverem vinculados.

7.4. A Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções e, por conseguinte a receber a remuneração equivalente, até que uma nova companhia securitizadora assuma referida posição, nas seguintes hipóteses:

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos Certificados, por dolo comprovado da Emissora;
- (ii) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas recorrentes da Operação de Securitização, à exclusivo critério da Emissora;
- (iii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora;
- (v) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização de culpa exclusiva da Emissora e que tenha comprovadamente prejuízo material ao Titular dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado da notificação do descumprimento;
- (vi) renúncia da Emissora, manifestada por escrito; ou
- (vii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares de CRI, observado os quóruns e prazos previsto na Cláusula 7.4.6 abaixo.

7.4.1. Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 7.4 acima, caberá à Emissora convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

7.4.2. A referida Assembleia de Titulares do CRI, para o (i) da Cláusula 7.4 acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, nos termos da Lei 14.430, e deverá ser convocada com 15 (quinze) dias de antecedência, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem qualquer número de CRI e deverá ser convocada com 8 (oito) dias de antecedência, sendo a deliberação tomada, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes.

7.4.3. Caso a Assembleia de Titulares do CRI para o (i) da Cláusula 7.4 acima: (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no art. 30, parágrafo 6º e art. 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 11 deste Termo de Securitização e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

7.4.4. Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, a Emissora, ao seu livre critério, poderá entregar os Créditos Imobiliários aos Titulares de CRI, no estágio em que se encontrarem, como forma de quitação dos CRI, encerrando assim o Patrimônio Separado.

7.4.5. Nas hipóteses previstas nos itens (iii) e (vi) da Cláusula 7.4 acima, caberá aos Titulares dos CRI ou a outra entidade por eles nomeada assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que eventuais valores ainda devidos à Emissora deverão ser pagos até a data da sua substituição.

7.4.6. A referida Assembleia de Titulares do CRI será convocada com 20 (vinte) dias de antecedência na primeira convocação, e com 8 (oito) dias de antecedência na segunda convocação. A instalação da assembleia, em primeira ou segunda convocação, acontecerá com a presença de Titulares dos CRI que representem qualquer número dos CRI em Circulação, sendo a deliberação tomada, em primeira ou segunda convocação, por Titulares de CRI que representem Circulação 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

7.4.7. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

7.4.8. A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

7.5. O Patrimônio Separado (i) responderá apenas pelos itens elencados na Cláusula 7.6 abaixo; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.6. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.7. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

7.8. Os recursos do Patrimônio Separado poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia das Cedentes e/ou dos Investidores.

7.8.1. Eventuais rendimentos decorrentes da aplicação dos recursos recebidos a título de pagamento dos Créditos Imobiliários ou investimentos dos recursos integrantes do Fundo de Despesas serão incorporados ao Patrimônio Separado.

7.9. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados junto ao Custodiante, que assinará a declaração de custódia anexa ao presente Termo.

7.10. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dele, limitado ao montante recebido pela Emissora a título de Taxa de Administração.

7.11. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

7.11.1. As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social, serão convocadas nos termos do presente Termo de Securitização, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

7.11.2. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, (i) promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e de pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Despesas aos Titulares de CRI, sendo-lhe facultado realizar Aplicações Financeiras Permitidas a qualquer tempo, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos CRI integrarão o Patrimônio Separado; (ii) manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e (iii) elaborará as respectivas demonstrações financeiras.

## **8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES**

8.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que é parte, bem como à realização da Emissão 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 de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a Emissão, a vinculação dos Créditos Imobiliários e a celebração deste Termo de Securitização não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte ou ao qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de

qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica;

(vi) não ter a emissora sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco estar em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(vii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo, nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

(viii) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, conforme disposto no Contrato de Cessão;

(ix) respeita a Legislação Socioambiental, bem como as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(x) inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção pela Emissora;

(xi) a Emissora está em dia com o pagamento das obrigações que lhes são impostas por lei.

8.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) realizar a administração do Patrimônio Separado mantendo, inclusive, registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

(iii) observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;

(iv) 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;

(v) 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;

- (vi) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua identificação, os Titulares de CRI, por meio de notificação eletrônica, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam 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;
- (vii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;
- (viii) calcular o Valor Nominal Unitário dos CRI e sua Remuneração;
- (ix) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores;
- (x) emendar melhores esforços para, naquilo que lhe couber, evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xi) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (xii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à presente emissão;
- (xiii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xiv) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;

8.2.1. Adicionalmente, é vedada à Emissora a prática dos seguintes atos:

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando:
  - (a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
  - (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora;
  - (c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
  - (d) houver a prática de *warehousing*; ou
  - (e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do patrimônio separado por meio de operação de cessão a Partes Relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão;
- (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário vinculados à Emissão;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à Emissão;

- (iv) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (v) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e
- (vi) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI.

8.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Titulares de CRI.

8.4. Cada um dos Investidores, neste ato declara e garante, de maneira individual, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Termo de Securitização, o qual foi firmado de acordo com os termos da Lei 14.430, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Operação de Securitização, que obteve todos os esclarecimentos que entendeu necessários e/ou convenientes, por parte da Emissora, e que tem ciência de que:

- (i) nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, bem como os bens e/ou direitos decorrentes destes, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) o risco de crédito das Cedentes foi analisado e aprovado única e exclusivamente pelos próprios Investidores, os quais individualmente tiveram acesso a todas as informações que julgaram necessárias à tomada da decisão de investimento, sem qualquer participação da Emissora, e considerado adequado aos seus objetivos de investimento e perfil de risco, tomaram a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI;
- (iii) os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá, exclusivamente da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelos devedores dos Créditos Imobiliários;
- (iv) os Créditos Imobiliários, sob regime fiduciário, vinculados por este Termo de Securitização, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais;
- (v) os Créditos Imobiliários permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (vi) a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) os CRI foram objeto de colocação privada;
- (viii) é investidor profissional, conforme disciplinado no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
- (ix) é capaz de suportar os riscos econômicos de eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;

- (x) manterá suas respectivas informações cadastrais atualizadas, de acordo com a regulamentação em vigor;
- (xi) é capaz e possui conhecimento e experiência em finanças, análise de risco de crédito e negócios suficientes para avaliar a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- (xii) considera que o investimento nos CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e seu perfil de risco;
- (xiii) avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, os aspectos jurídicos dos CRI, não tendo qualquer ressalva ou dúvida;
- (xiv) tem ciência de que a Emissora e suas respectivas sociedades sob controle comum, afiliadas, controladoras, subsidiárias e controladas não forneceram e não fornecerão, em nenhum momento, qualquer tipo de aconselhamento com relação à Operação de Securitização e/ou aos CRI;
- (xv) isenta de forma ampla, irrevogável e irretroatável a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano ou despesa que venha a sofrer em decorrência, direta ou indireta, da Operação de Securitização, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora em razão de qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Operação de Securitização, salvo nas hipóteses em que a Emissora e/ou tiver comprovadamente agido com culpa ou dolo;
- (xvi) tem ciência de que a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento pelos devedores dos Créditos Imobiliários, bem como de que o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora, de modo que o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI e, portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Cedentes e dos devedores dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização; e
- (xvii) tem ciência que o pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Cedentes, sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Cedentes e/ou pelos devedores dos Créditos Imobiliários e que possam afetar o seu fluxo de caixa e os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Cedentes e/ou pelos devedores dos Créditos Imobiliários pode ter um efeito material adverso relevante no pagamento dos CRI.

## **9. PRESTADORES DE SERVIÇO**

### **Custodiante**

9.1. O Custodiante foi contratado pela Emissora para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios; (ii) fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) acima.

9.2. O Custodiante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 9.4 abaixo.

9.2.1. A substituição do Custodiante sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 9.4 abaixo deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

9.3. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

9.3.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 9.4 abaixo.

9.3.2. A substituição do Auditor Independente deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

9.4. O Custodiante e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada pela Emissora, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Custodiante e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Custodiante e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Custodiante e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Custodiante e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Custodiante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; (ix) se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; e (x) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Custodiante ou Auditor Independente, conforme o caso.

9.5. Nos casos previstos na Cláusula 9.4 acima, o novo Custodiante e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Custodiante ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

9.6. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

9.7. Os valores relativos à remuneração do Custodiante e Auditor Independente serão acrescidos de encargos financeiros (*gross-up*) e podem vir a ser ligeiramente diferentes daqueles mencionados neste Termo de Securitização. Os valores relativos aos acréscimos a título de *gross-up* e, conseqüentemente, alteração dos valores contidos neste Termo de Securitização para as remunerações dos prestadores de serviço serão atribuídos ao Patrimônio Separado.

### **Escriturador**

9.8. O Escriturador foi contratado pela Emissora, por meio dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, para prestar os serviços de escrituração dos CRI, os quais serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificado, nos termos do disposto no parágrafo terceiro do artigo 43 da Lei das Sociedades por Ações.

## **10. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI**

10.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI de ambas as séries, observado o disposto nos itens abaixo.

10.2. Os Titulares de CRI de cada série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse de cada série dos CRI.

10.2.1. Os procedimentos previstos nesta Cláusula 10 serão aplicáveis às Assembleias Especiais de Titulares de CRI das respectivas séries, sendo certo que os quóruns aqui previstos deverão ser calculados levando-se em consideração o total de CRI em Circulação da respectiva série (ou, no caso das deliberações conjuntas entre ambas as séries, o total de CRI em Circulação).

10.2.2. É permitido aos Titulares de CRI votar na Assembleia Especial por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica.

10.2.3. A Assembleia Especial poderá ser convocada (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar somente por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

10.3. Compete privativamente à Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro;

(ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 10.3.1 e na Cláusula 10.17 abaixo;

- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (iv) elevação da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial;
- (vi) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores, (b) a dação de ativos em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado, (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora, se for o caso;
- (vii) alteração da Remuneração;
- (viii) alteração da Taxa de Administração;
- (ix) a prática de atos ou manifestações pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (x) alteração da forma de amortização do Valor Nominal Unitário ou seu saldo e/ou de sua forma de cálculo, das Datas de Pagamento de Remuneração, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e
- (xi) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

10.3.1. Sem prejuízo do disposto nessa Cláusula 10 ou de quaisquer outros quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, as alterações na Data de Vencimento dos CRI Subordinados será deliberada exclusivamente pelo Titulares de CRI que detiverem os CRI Subordinados.

10.4. A Assembleia Especial deve ser em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora, sendo encaminhados imediatamente pela Emissora aos Titulares de CRI.

10.4.1. Caso o Titular de CRI possa participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

10.4.2. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, nos prazos e formas previstos neste Termo de Securitização, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo.

10.4.3. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

10.5. Ressalvadas as hipóteses específicas previstas neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais deverão ser convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias contado da publicação do edital de convocação, em primeira convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, no prazo de até 8 (oito) dias contado da nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo.

10.6. Somente poderão votar na Assembleia de Titulares de CRI os Titulares de CRI inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos. Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias de Titulares de CRI.

10.7. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Emissora serão custeados pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Emissora.

10.8. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a à qual comparecerem todos os Titulares de CRI ou todos os Titulares de CRI da respectiva série nas hipóteses em que a Assembleia Especial for realizada para deliberar acerca de matérias atinentes a apenas uma das séries.

10.9. A Assembleia Especial de Titulares de CRI se instala, 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 qualquer número.

10.10. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo (i) disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; e (ii) no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais.

10.11. A Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI caso a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia.

10.12. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou: (i) ao representante da Securitizadora; ou (ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais.

10.12.1. Será facultada às Cedentes a participação em Assembleia Especial para prestar esclarecimentos acerca da Ordem do Dia. Sem prejuízo de referida faculdade, as Cedentes não poderão

participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão, que será conduzida pela Emissora.

10.13. Exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis da maioria dos Titulares de CRI em Circulação presentes ou dos Titulares de CRI em Circulação presentes da respectiva Série, conforme o caso, na respectiva assembleia, em primeira ou segunda convocação.

10.13.1. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte de qualquer Titular de CRI será considerada como abstenção.

10.13.2. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: (i) não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Titulares de CRI; e (ii) contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia de Titulares de CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias de Titulares de CRI previstas no presente Termo de Securitização.

10.14. Não podem votar nas Assembleias Especiais, nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.

10.15. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 10.14 acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na referida cláusula; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

10.16. Observados os respectivos quóruns de instalação de Assembleia Especial e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, as deliberações tomadas pelos Titulares de CRI serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a integralidade dos Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI, e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra.

10.16.1. As deliberações dos Titulares de CRI deverão ser divulgadas no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

10.17. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração:

(i) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas de Juntas Comerciais, da CVM, da entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliário, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas de quaisquer outras entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;

(ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços da Emissão ou dados da Conta Centralizadora;

(iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e

(iv) decorra de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro ou de digitação, e desde que a alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

## **11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelos Titulares dos CRI ou terceiro por eles nomeado ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) extinção, liquidação, dissolução da Emissora;

(ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação/homologação do referido plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão condenatória transitada em julgado declarando violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção aplicáveis.

11.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente tal fato aos Titulares dos CRI.

11.2. Em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado caberá aos Titulares dos CRI ou terceiro por eles nomeado assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da sua ciência do referido evento convocar uma Assembleia Especial para deliberar sobre a (i) liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, e (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora continuará responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora.

11.3. A Assembleia Especial prevista na Cláusula 11.2 acima deverá ser realizada em primeira convocação no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para primeira e 8 (oito) dias em segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada com a presença de qualquer número dos Titulares CRI.

11.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI referida na Cláusula 11.3 acima deverá ser convocada mediante publicação de edital publicado no site da Securitizadora (<https://www.blum-sec.com/>), nos prazos previstos nesta Cláusula 11, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes na Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.3.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas por, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de substituição da Securitizadora, enquanto a deliberação por eventual liquidação do Patrimônio Separado será tomada pela maioria dos votos presentes dos Titulares de CRI em primeira ou em segunda convocação. Não

se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.3.3. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação.

11.4. Caso a Assembleia de Titulares de CRI referida na Cláusula 11.2 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI poderão exigir, a qualquer tempo, o resgate da Emissão mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI.

11.5. Caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em primeira e segunda convocação por não cumprimento do quórum, a liquidação do Patrimônio Separado será automaticamente decretada, observados os procedimentos descritos na Cláusula 11.5.2. abaixo.

11.5.1. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência de todos os valores integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

11.5.2. Na hipótese descrita na Cláusula 11.4 acima e destituída a Securitizadora, caberá aos Titulares dos CRI ou terceiro por eles nomeado: (i) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, ou contratar empresa especializada para tanto (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, respeitada a Ordem de Pagamentos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, respeitada a Ordem de Pagamentos.

11.6. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos dos Patrimônios Separados.

11.7. A Emissora não assume nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

11.7.1. Caso a Emissora utilize recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial, a Emissora terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado.

## **12. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE RETENÇÃO E FUNDO DE RESERVA PARA RESGATE DOS CRI SUBORDINADOS**

12.1. O Fundo SDG, o Fundo REAG e/ou o Patrimônio Separado ressarcirão a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões e registros em órgãos públicos contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a efetivação da despesa em questão.

12.2. As seguintes Despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, e arcadas prioritariamente com os recursos integrantes do Fundo de Despesas e, caso não sejam suficientes, com recursos do Fundo SDG, do Fundo REAG e/ou com os demais recursos do Patrimônio Separado:

- (i) todas as despesas com a emissão dos CRI e a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração, conforme prevista no Anexo II, e os honorários previstos neste Termo de Securitização;
- (ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, registro, custódia, escrituração e liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, (a) as despesas com sistema de processamento de dados, (b) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (c) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (d) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (e) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; (f) das despesas com assinaturas digitais e/ou eletrônicas e (g) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista no Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso;
- (iii) Todas as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão e para a Operação, incluindo, sem limitação;
- (iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos dos Patrimônios Separados;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, inclusive as decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos dos Patrimônios Separados;
- (vi) honorários e demais verbas e despesas de prestadores de serviços eventualmente contratados, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;
- (vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado, inclusive verbas devidas para a abertura das referidas contas correntes;
- (viii) despesas com todos os registros, incluindo, sem limitação, registros perante cartórios e juntas comerciais competentes, bem como com taxas eventualmente devidas à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliário;
- (ix) os custos inerentes à liquidação do CRI;
- (x) a liquidação, o registro e a custódia de operações com ativos; e
- (xi) despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais dos Titulares de CRI, incluindo as despesas com sua convocação, no exclusivo interesse dos Titulares de CRI.

12.3. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado e caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI de titularidade de cada um deles.

12.3.1. Caso um prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.

12.3.2. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora dedicados a tais atividades deverão ser arcados diretamente pela Devedora, com recursos próprios, mediante a apresentação dos comprovantes.

12.4. Observado o disposto nas Cláusulas 12.1, 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade exclusiva dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

12.4.1. Caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.4 acima, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pelos Titulares de CRI mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da solicitação da Emissora neste sentido, na proporção de CRI detidos. Em nenhuma hipótese a Emissora será responsável por tais despesas.

12.4.2. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de aporte para pagamento de despesas e, ainda, não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para pagamento das despesas devidas, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação dos valores gastos pela própria Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com valores relativos à Remuneração e/ou Amortização a que o Titular dos CRI inadimplente tenha direito. Em caso de aporte, os Titulares de CRI possuirão o direito de regresso contra as Cedentes.

12.5. Será instituído um Fundo de Despesas para arcar com as Despesas Ordinárias e Extraordinárias da Operação de Securitização.

12.5.1. A Emissora descontará do Valor da Cessão um montante no Valor do Fundo de Despesas para constituição do Fundo de Despesas.

12.5.2. Se eventualmente, a qualquer tempo, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao Fundo SDG e o Fundo REAG, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo o Fundo SDG e o Fundo REAG (i) recompor, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos

valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Patrimônio Separado, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

12.5.3. Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

12.5.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e o Fundo SDG e o Fundo REAG não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelo Fundo SDG e o Fundo REAG no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de notificação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

12.5.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as Despesas e/ou caso o Fundo SDG e o Fundo REAG não realizem o reembolso acima informado, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

12.5.6. As Despesas recorrentes com prestadores de serviço de responsabilidade do Patrimônio Separado encontram-se discriminadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

12.5.7. Na hipótese da Cláusula 12.5.5 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Fundo SDG e o Fundo REAG e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida das Cedentes no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Pagamento prevista neste Termo de Securitização.

12.5.8. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito, na qualidade de Titular de CRI da Emissão, com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

12.5.9. Em nenhuma hipótese a Securitizadora será obrigada a antecipar valores ou suportar despesas com recursos próprios.

12.6. Fundo de Retenção. A totalidade dos recursos oriundos da venda das Unidades da Permuta deverá ser depositada na Conta Centralizadora para constituição e manutenção de um fundo de retenção ("Fundo de Retenção"), o qual será utilizado semestralmente, em cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior ou em cada Data Prevista de Pré-Pagamento para pagamento dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.

12.6.1. As Cedentes e os Investidores reconhecem que nos termos do Contrato de Cessão, o Fundo SDG e o Fundo REAG assumiram a Obrigação de Aporte, que consiste na realização de um aporte na Conta Centralizadora, para composição ou complementação do Fundo de Retenção, de valor equivalente à diferença entre o valor devido aos Titulares de CRI Sênior em cada Data de Pagamento de Remuneração e o valor recebido a título de venda das Unidades da Permuta durante o Período de Capitalização imediatamente

anterior, devendo tais recursos serem depositados na Conta Centralizadora com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência a cada Data de Pagamento de Remuneração.

12.7. Em adição ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Retenção, as Partes concordam com a constituição de um fundo de reserva para garantir o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados ("Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados"), a ser composto nos termos da Cláusula 5.1.2 acima, em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados, o qual deverá ser utilizado para a quitação integral dos CRI Subordinados após o recebimento dos recursos decorrentes da venda da última Unidade da Permuta ou do recebimento dos recursos oriundos do exercício da Opção de Venda.

12.7.1. Após a constituição do Fundo de Reserva, conforme disposto na cláusula 5.1.2, a Emissora realizará o cálculo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados semestralmente, em cada Data Prevista de Pré-Pagamento. Para fins do cálculo do componente de Remuneração dos CRI Subordinados vincenda, a Emissora deverá utilizar a última Taxa DI divulgada pela B3. Caso a Emissora verifique em qualquer dessas verificações que o valor mantido no Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados tenha ficado abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados, a Emissora reterá os valores necessários para recomposição do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados dos Créditos Imobiliários que vierem a ser depositados na Conta Centralizadora.

12.7.2. Caso nessa verificação a Emissora constate que o valor mantido no Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados tenha ficado acima do Valor Mínimo do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados, o valor em excesso será pago aos Titulares dos CRI Subordinados a título de Prêmio de Subordinação.

### **13. ORDEM DE PAGAMENTOS**

13.1. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários deverão ser mantidos no Fundo de Retenção até cada Data de Pagamento da Remuneração e/ou Data Prevista de Pré-Pagamento, e serão utilizados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) pagamento de Despesas e eventuais Encargos Moratórios relacionados à Emissão, incorridas e não pagas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) pagamento da Remuneração dos CRI Sênior vencida e não paga;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI Sênior da próxima parcela imediatamente vincenda;
- (v) amortização dos CRI Sênior;
- (vi) após a integral quitação do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados vencida e não paga;
- (vii) pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados da próxima parcela imediatamente vincenda;
- (viii) amortização dos CRI Subordinados até o Percentual Limite de Amortização Extraordinária;

- (ix) composição e recomposição do Fundo de Reserva para Resgate dos CRI Subordinados; e
- (x) Pagamento do Prêmio de Subordinação.

#### **14. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

14.1. Quaisquer notificações, cartas e informações deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

(i) *Para o Fundo ARC:*

Av. Brig. Faria Lima, 2277 - 17º andar - Jardim Paulistano, São Paulo - SP  
CEP 01452-000

At.: Ramon Dantas

Fone: (11) 3504-6800

E-mail: juridico@reag.com.br

(ii) *Para o Fundo SDG:*

Av. Brig. Faria Lima, 2277 - 17º andar - Jardim Paulistano, São Paulo - SP  
CEP 01452-000

At.: Ramon Dantas

Fone: (11) 3504-6800

E-mail: juridico@reag.com.br

(iii) *Para o Fundo REAG:*

Av. Brig. Faria Lima, 2277 - 17º andar - Jardim Paulistano, São Paulo - SP  
CEP 01452-000

At.: Ramon Dantas

Fone: (11) 3504-6800

E-mail: juridico@reag.com.br

(iv) *Para a Securitizadora:*

Alameda Rio Negro, nº 1.030, Condomínio Stadium, escritório 306  
CEP: 06.454-000

At.: Walter Martins Ferreira III

Fone: (11) 5990-0903

E-mail: blumsec@blum-sec.com

(v) *Para o Fundo RWM:*

Av. Brig. Faria Lima, 2277 - 17º andar - Jardim Paulistano, São Paulo - SP  
CEP 01452-000

At.: Ramon Dantas

Fone: (11) 3504-6800

E-mail: juridico@reag.com.br

14.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; e (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

14.3. A mudança, pela Emissora, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se

qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

14.4. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora, não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de assembleia.

14.5. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões.

## **15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

15.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis à hipótese vigente nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

15.2. Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável na Data de Emissão dos CRI, a tributação aplicável aos CRI e aos Titulares dos CRI encontra-se sumarizada no Anexo III a este Termo de Securitização.

## **16. DISPOSIÇÕES GERAIS**

16.1. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

16.2. O presente Termo de Securitização poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - Brasil, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º do artigo 10º da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

16.2.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroatividade dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

16.3. Os direitos da Emissora, previstos neste Termo de Securitização: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

16.4. A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora.

16.4.1. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular, nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

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

16.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

16.6. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

16.7. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

16.8. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

16.9. É vedada a promessa ou a cessão, pela Emissora, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância dos Titulares dos CRI.

16.10. A Emissora não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração uns dos outros ou ainda em qualquer documento ou registro que considerem autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

## **17. LEI E FORO**

17.1. A Emissora compromete-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

17.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pela Emissora a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

17.3. A Emissora elege o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



**ANEXO I**  
**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO DOS CRI**

<b>1ª SÉRIE (CRI SÊNIOR)</b>	
<b>Data de Pagamento</b>	
	10 de junho de 2024
	10 de dezembro de 2024
	10 de junho de 2025

<b>2ª SÉRIE (CRI SUBORDINADO)</b>	
<b>Data de Pagamento</b>	
	18 de abril de 2028

**ANEXO II  
DESPESAS**

<b>FLAT FEE</b>					
<b>Prestadores</b>	<b>Serviços</b>	<b>Periodicidade</b>	<b>Valor</b>	<b>Impostos</b>	<b>Valor Total</b>
Reag DTVM	Custodiante/Escriturador	A vista	12.000,00	11,25%	12.854,85
FLH Advogados	Assessoria Jurídica	A vista	60.000,00	14,53%	70.200,07
Blum Sec	Taxa de emissão	A vista	60.000,00	11,25%	67.529,54
<b>TOTAL</b>			<b>132.000,00</b>		<b>150.584,46</b>

<b>MENSAL</b>					
<b>Prestadores</b>	<b>Serviços</b>	<b>Periodicidade</b>	<b>Valor</b>	<b>Impostos</b>	<b>Valor Total</b>
Reag DTVM	Custodiante/Escriturador	Anual	12.000,00	11,25%	14.342,06
Blum Sec	Taxa de Gestão	Mensal	6.000,00	11,25%	6.997,08
Auditoria	Auditoria	Anual	8.000,00	13,65%	9.264,62
<b>MÉDIA MENSAL</b>			<b>26.000,00</b>		<b>30.603,76</b>

### **ANEXO III**

## **TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

*As informações apresentadas no presente anexo referem-se às previsões de legislação e regulamentação aplicáveis na Data de Emissão dos CRI.*

*As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.*

*Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste anexo e no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão dos CRI, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.*

#### **1. IMPOSTO SOBRE A RENDA**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, a saber:

- (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento);
- (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento);
- (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores, pessoas jurídicas, tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades

de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (inciso I do artigo 77, Lei 8.981, artigo 71 da IN RFB 1.585 e inciso I do artigo 859 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados: (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze inteiros por cento) e adicional de 10% (dez inteiros por cento); (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Lei n.º 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

## **2. 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.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com a Resolução CMN 4.373, e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (§4º do artigo 85, da IN RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

### **3. PIS E COFINS**

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

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

### **4. IOF/CÂMBIO**

Conforme 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 pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306.

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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

## **5. IOF/TÍTULOS**

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32 do Decreto 6.306. 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## ANEXO IV

### CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

(i) UM PRÉDIO, com 100,00 metros quadrados de área construída e respectivo terreno situado na Rua dos Chanés, sob nº 437, lote 157 da quadra 15-D, Vila Helena, no 24º Subdistrito – Indianópolis, do Distrito, Município, Comarca e 14ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, encerrando a área de 256,00 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 126.593** do 14º Cartório de Registro de Imóveis, desta Capital; imóvel esse cadastrado e tributado pela Prefeitura Municipal de São Paulo através do **contribuinte nº 041.242.0023-4** (CEP: 04087-032).

(ii) quinhão de 50,836% de UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, medindo 12,00m de frente, por 32,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote nº 156, de outro lado com o lote nº 154, e nos fundos onde mede 12,00m com os lotes nºs 151 e 150, todos da quadra nº 15-D, encerrando a área de 384,00 m<sup>2</sup>, situado à Rua dos Chanés, nº 409, lote nº 155 da quadra nº 15-D, na Vila Helena, em Indianópolis, 24º Subdistrito, objeto da **matrícula nº 205.704** do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, imóvel esse cadastrado e tributado pela Prefeitura Municipal de São Paulo através do **contribuinte nº 041.242.0048-1**

(iii) quinhão de 50,836% de UM TERRENO, situado a 43,70m da Alameda dos Nhambiquaras, medindo 6,30m de frente para os fundos do prédio nº 409 da Rua dos Chanés e d prédio nº 1.090 da Alameda dos Nhambiquaras, por 8,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 50,40m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito com remanescente do lote nº 162 de propriedade de Paulo Negri, do lado esquerdo com o prédio nº 409 e nos fundos com o prédio 1.090, situado à Rua dos Chanés nº 409 (fundos) e Alameda dos Nhambiquaras nº 1090 (fundos) parte do lote nº 162 da quadra 15-D, Vila Helena, em Indianópolis, 24º Subdistrito, objeto da **matrícula nº 206.497** do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, , imóvel esse cadastrado e tributado pela Prefeitura Municipal de São Paulo através do **contribuinte nº 041.242.0048-1**

(iv) quinhão de 50,836% de UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, medindo 8,00m de frente, por 40,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 320,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito com o lote nº 157 de propriedade de Rita Natalia Monteiro e com parte do mesmo lote nº 162 de propriedade de Agostinho de Sanctis, de lado esquerdo com o lote nº 155 de propriedade de Hans Milboth e com parte do mesmo lote nº 162 de propriedade de Mathias Milroth e nos fundos com o terreno do prédio nº 1.990 da Alameda dos Nhambiquaras de propriedade de Agostinho de Sanctis, situado na Rua dos Chanés nº 425, lote 156 e parte do lote 162 da quadra 15-D, Vila Helena, em Indianópolis – 24º Subdistrito, objeto da **matrícula nº 206.334** do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, imóvel esse cadastrado e tributado pela Prefeitura Municipal de São Paulo através do **contribuinte nº 041.242.0024-2**

(v) um quinhão de 54,792% UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado na Rua dos Chanés, sob nº 397, lote 154 da quadra 15-D, Vila Helena, no 24º Subdistrito – Indianópolis, do Distrito, Município, Comarca e 14ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, encerrando a área de 384,00 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 74.339** do 14º Cartório de Registro de Imóveis, desta Capital; imóvel esse cadastrado e tributado pela Prefeitura Municipal de São Paulo através do **contribuinte nº 041.242.0026-9** (CEP: 04087-032)

(vi) **PRÉDIO SOB O Nº 1703, DA RUA OU ALAMEDA DOS MARACATINS**, tendo o Imóvel a seguinte descrição: “um terreno medindo 8,00m de frente, por 50,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área total de 400,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, visto da via pública com o prédio nº 1.721, do lado esquerdo com o prédio nº 1.693, ambos da mesma Alameda e nos fundos com o prédio nº 1.996 da Alameda dos Nhambiquaras LOTE 151, DA QUADRA 15-D, na Vila Helena, em Indianópolis 24º Subdistrito e 14ª Circunscrição Imobiliária da Capital, objeto da **matrícula 38.842** do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo através do **contribuinte nº 041.242.0030-7**

(vii) **UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO**, situada na Alameda dos Maracatins, nº 1.693, metade do lote nº 150 da quadra 15-D, na Vila Helena, no 24º Subdistrito – Indianópolis, do Distrito, Município, Comarca e 14ª Circunscrição Imobiliária, desta Capital, medindo 4,00 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 200,00m<sup>2</sup>, dividindo de um lado com José de Oliveira Mesquita, de outro com a outra metade do lote nº 150, onde se acha construída a casa nº 1.691 da mesma Alameda, de propriedade de Ralpho Luz e sua mulher Olga Amirabile Luz e Armando Amirabile e sua mulher Ramira Luz Amirabile e nos fundos com o nº 163, de propriedade de Agostinho de Santis ou sucessores; objeto da **transcrição nº 135.918** do 14º Cartório de Registro de Imóveis, desta Capital; imóvel esse lançado em pela Prefeitura do Município de São Paulo, através do **contribuinte nº 041.242.0031-5** (CEP: 04089-015).

(viii) **UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO**, situado na Alameda dos Maracatins, nº 1.691, metade do lote nº 150 da quadra 15-D, na Vila Helena, no 24º Subdistrito – Indianópolis, do Distrito, Município, Comarca e 14ª Circunscrição Imobiliária, desta Capital, medindo 4,00 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 200,00m<sup>2</sup>, perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 50.179** do 14º Cartório de Registro de Imóveis, desta Capital; imóvel esse lançado em pela Prefeitura do Município de São Paulo, através do **contribuinte nº 041.242.0032-3** (CEP: 04089-015)