



SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

SEÇÃO I – PARTES

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

- na qualidade de emissora,

REIT SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Securitizadora" e "Emissora");

- na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidas),

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Agente Fiduciário").

(A Securitizadora e o Agente Fiduciário, denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERANDO QUE

(A) as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Termo de Securitização"), em 13 de fevereiro de 2026, pela

Securitizadora e pelo Agente Fiduciário ("Emissão" e "Operação", respectivamente), no contexto da Operação (conforme definida no Termo de Securitização);

(B) posteriormente, em 23 de março de 2026, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Primeiro Aditamento");

(C) na presente data, as Partes desejam aditar novamente o Termo de Securitização para alterar certas condições da Emissão; e

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

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 14ª (Décima Quarta) Emissão, Em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Cedidos pelo SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Segundo Aditamento"), o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – ADITAMENTO

1.1. Aditamento: Considerando que algumas condições comerciais foram alteradas pelas partes envolvidas na Operação, por meio deste Segundo Aditamento, as Partes aditam o Termo de Securitização bem como seus respectivos anexos, conforme aplicável, por meio deste Segundo Aditamento que passará a vigor conforme a versão consolidada do Anexo A ao presente instrumento.

2.2. Ratificação: Por fim, as Partes resolvem ratificar as demais disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas por meio do presente Segundo Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTRO

2.3. Registro: Este instrumento será registrado na B3 pela Emissora, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33, inciso I, e 34 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Definições. Para os fins deste Segundo Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

3.2. Renúncia. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Segundo Aditamento não implicam em renúncia, modificação, alteração, novação ou a qualquer outro título, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas por este Segundo Aditamento.

3.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores. Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Securitização anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento do disposto no Termo de Securitização, a qualquer título.

3.4. Divisibilidade. As Partes reconhecem e declaram que o presente Segundo Aditamento integrará o Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Segundo Aditamento e o Termo de Securitização como um único documento, indivisível e autônomo em sua totalidade.

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

3.6. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente Segundo Aditamento será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, Medida Provisória nº 2.200-2/01, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Segundo Aditamento.

3.6.1. Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

3.7. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.8. Foro. Fica mantida a competência do foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, previsto na Cláusula 17.14. do Termo de Securitização para a resolução de todo e qualquer conflito decorrente deste Segundo Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram e assinam este Segundo Aditamento, em 1 (uma) única via digital, perante as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2026.

(Página de assinaturas a seguir)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do "Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 14ª (Décima Quarta) Emissão, Em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Cedidos pelo SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", celebrado em 25 de março de 2026)

REIT SECURITIZADORA S.A.

Emissora

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS:

ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

[segue na página seguinte]



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

REIT SECURITIZADORA S.A.

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO
SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2026.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

SEÇÃO I – PARTES

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

- na qualidade de emissora,

REIT SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Securitizadora" e "Emissora");

- na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidas),

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 14ª (Décima Quarta) Emissão, Em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Cedidos pelo SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", de acordo com a Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, conforme os termos e condições a seguir descritos:

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

1. Definições: Para efeitos deste instrumento, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

1.1. Definições relativas às Partes e aos prestadores de serviços:

“ <u>Agente Fiduciário</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	A GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, andar 1 parte, Pinheiros, CEP 05.401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de coordenador líder da Oferta dos CRI.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	A REIT SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”:	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, responsável pela escrituração dos CRI.
“ <u>Partes</u> ” e “ <u>Parte</u> ”:	A Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto ou separadamente, respectivamente.

1.2. Definições relativas ao lastro e às garantias:

“ <u>Aceleração das Obrigações</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.
---------------------------------------	--

<p><u>"Aditamento do Contrato da Conta Vinculada"</u></p>	<p>O aditamento ao <i>"Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Contas e Garantias Vinculadas"</i>, celebrado em 16 de junho de 2023 pela Savixx, na qualidade de Contratante, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de interveniente e o BANCO DO BRASIL S.A., através de sua filial Agência CORP BANK GUANABARA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/4450-45, na qualidade de contratado. Por meio do qual a Securitizadora passará a ser a única e exclusiva beneficiária/interveniente da Conta Vinculada.</p>
<p><u>"Administradora" ou "OT":</u></p>	<p>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.</p>
<p><u>"AFI"</u></p>	<p>A alienação fiduciária sobre o Imóvel, nos termos do Contrato de AFI.</p>
<p><u>"Aniversário de Atualização"</u></p>	<p>O aniversário de reajuste da Locação, previsto na Cláusula 5.1. do Contrato de Locação, que simboliza cada período de 12 (doze) meses, a contar da data de celebração do Contrato de Locação. Inicialmente, será adotado o mês de abril de cada ano. Caso o efetivo aniversário de reajuste da Locação ocorra em mês diverso de abril, o Aniversário de Atualização deverá ser ajustado por meio de aditamento deste Termo de Securitização, sem que seja necessário deliberação em de Assembleia.</p>
<p><u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de instituições financeiras de primeira linha, que possuam liquidez diária; ou (iii) fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador ou que tenham seu patrimônio representado majoritariamente por títulos ou ativos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil e que possuam liquidez diária.</p>

<u>"Aquisição do Imóvel"</u>	A aquisição, pelo Cedente, da propriedade dos direitos remanescentes do Imóvel, por meio da celebração da Escritura Pública e pagamento à Savixx do Preço de Aquisição do Imóvel.
<u>"Ato Societário da Locatária"</u> :	A ata de assembleia geral extraordinária da Locatária, por meio da qual foi aprovada a Transação-Alvo e a celebração de todos os documentos necessários para efetivação de referida transação, a constituição das Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
<u>"CCI"</u> :	A cédula de crédito imobiliário emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários.
<u>"Cedente" ou "Fundo de Investimento"</u> :	O SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 65.131.846/0001-06 e representado por sua Gestora, conforme abaixo definida.
<u>"Cessionária"</u> :	A REIT SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
<u>"Cessão de Créditos"</u> :	A cessão definitiva e onerosa, pela Cedente à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários, sob Condições Suspensivas, realizada de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.
<u>"Cessão Fiduciária" ou "CF"</u> :	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios e sobre a Conta Vinculada, nos termos do Contrato de CF.
<u>"Condições Precedentes de Liberação"</u>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Condições Precedentes de Liberação da 1ª Tranche; e (ii) Condições Precedentes de Liberação da 2ª Tranche.
<u>"Condições Precedentes de Liberação da 1ª Tranche"</u> :	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira liberação de recursos pela Securitizadora ocorra, quais sejam:

	<ul style="list-style-type: none">(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação;(ii) evidência da perfeita formalização do Ato Societário da Locatária e envio à Securitizadora do protocolo para arquivamento do Ato Societário da Locatária perante a Junta Comercial;(iii) evidência do protocolo de registro deste Contrato de Cessão perante o Cartório de RTD;(iv) evidência do protocolo dos instrumentos de constituição de todas as Garantias, o que será feito da seguinte forma:<ul style="list-style-type: none">(a) Para a CF, a evidência do protocolo de registro do Contrato de CF perante o Cartório de RTD;(b) Para a AF de Máquinas, a evidência do protocolo de registro do Contrato de AF de Máquinas no Cartório de RTD; e(c) Para a AFI, a evidência do protocolo de registro do Contrato de AFI perante o cartório de registro de imóveis competente.(v) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de adimplência a ser firmada pela Cedente, conforme modelo constante do Anexo III do Contrato de Cessão;(vi) subscrição da totalidade dos CRI e integralização dos CRI em montante suficiente para a liberação de recursos da 1ª tranche; e(vii) não verificação de nenhum dos eventos de Aceleração das Obrigações. <p>Para os fins deste instrumento, entende-se como “perfeita formalização” de um ato ou documento a assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em</p>
--	---

	conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.
<u>“Condições Precedentes de Liberação da 2ª Tranche”:</u>	<p>São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a segunda liberação de recursos, pela Securitizadora, ao Cedente, quais sejam:</p> <p>(i) manutenção das Condições Precedentes de Liberação da 1ª Tranche;</p> <p>(ii) evidência do registro do Ato Societário da Locatária;</p> <p>(iii) evidência do registro deste Contrato de Cessão e do Contrato de CF no Cartório de RTD;</p> <p>(iv) evidências do registro do Contrato de AFI no cartório de registro de imóveis competente e do cancelamento de quaisquer outros ônus e gravames que tenham por objeto o Imóvel, especialmente o Ônus do Imóvel;</p> <p>(v) evidência da lavratura da Escritura Pública junto ao cartório de notas competente; e</p> <p>(vi) perfeita formalização do Aditamento do Contrato da Conta Vinculada.</p>
<u>“Condições Suspensivas”:</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 1.2. do Contrato de Cessão.
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 33712-2, mantida na agência nº 6014 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341).
<u>“Conta da Savixx”:</u>	A conta corrente de titularidade da Savixx de nº 605101-4, mantida na agência nº 3455-x do Banco do Brasil (001).
<u>“Conta do Cedente”:</u>	A conta corrente de titularidade do Cedente, a ser informada.

<p><u>"Conta Vinculada" ou "Conta da Savixx":</u></p>	<p>A conta corrente de titularidade da Savixx de nº 6114-X, mantida na agência nº 3455-x do Banco do Brasil (001) na qual serão recebidos e mantidos os Direitos Creditórios, ou outra que venha a substituir esta, conforme estabelecido do Contrato de CF.</p>
<p><u>"Contrato de AFI"</u></p>	<p>O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"</i>, celebrado pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelo Cedente, na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto a alienação fiduciária em garantia do Imóvel, sob condição suspensiva.</p>
<p><u>"Contrato de AF de Máquinas":</u></p>	<p>O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Máquinas, Silos e Equipamentos e Outras Avenças"</i>, celebrado pelo Garantidor AF de Máquinas, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelo Cedente, na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto a alienação fiduciária em garantia das Máquinas, Silos e Equipamentos, sob condição suspensiva.</p>
<p><u>"Contrato de Cessão" ou "Lastro":</u></p>	<p>O <i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i>, celebrado pelo Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, pela Securitizadora, na qualidade de cessionária, pelo Sr. Guilherme e pela Administradora, na qualidade de intervenientes anuentes, e pela Savixx, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual, uma vez superadas as Condições Suspensivas, os Créditos Imobiliários serão cedidos para a Securitizadora.</p>
<p><u>"Contrato de CF":</u></p>	<p>O <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"</i>, celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Fundo de Investimento e a Administradora, na qualidade de intervenientes anuentes, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios.</p>
<p><u>"Contratos de Garantia":</u></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) os Contratos de Garantia da Cessão; e (ii) os Contratos de Garantia da Locação.

<p><u>"Contratos de Garantia da Cessão":</u></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) o Contrato de AFI; (ii) o Contrato de AF de Máquinas; e (iii) os aditamentos dos instrumentos indicados nos itens acima; e (iv) qualquer instrumento de constituição de garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas do Cedente.
<p><u>"Contratos de Garantia da Locação":</u></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) o Contrato de CF; e (ii) os aditamentos dos instrumentos indicados nos itens acima; e (iii) qualquer instrumento de constituição de garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas da Locatária.
<p><u>"Contrato de Locação":</u></p>	<p>É o "<i>Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças</i>", celebrado pelo Cedente, na qualidade de locador, e a Locatária, na qualidade de locatária, o Sr. Guilherme, na qualidade de fiador, e a Gestora, na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto a locação do Imóvel, conforme descrito no Anexo I ao Contrato de Cessão, dos quais são oriundos os Créditos Imobiliários.</p>
<p><u>"Créditos Imobiliários":</u></p>	<p>A totalidade dos direitos creditórios devidos pela Locatária ao Cedente no escopo do Contrato de Locação, que compreendem o pagamento do Aluguel (conforme definido no Contrato de Locação), na forma e prazos estabelecidos no Contrato de Locação, corrigidos anualmente pelo índice de correção monetária previsto no Contrato de Locação, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações devidos pela Locatária por força do Contrato de Locação, inclusive na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação.</p>

<p><u>“Créditos Imobiliários Líquidos”:</u></p>	<p>Os Créditos Imobiliários, descontados os valores de impostos, comissões, antecipações e/ou qualquer outro valor que não possa ser considerado para composição do pagamento da parcela devida no mês corrente, incluindo amortização, remuneração dos CRI e as Despesas da Operação.</p>
<p><u>“Data de Verificação”:</u></p>	<p>Tem o significado atribuído na Cláusula 2.9.2. do Contrato de Cessão.</p>
<p><u>“Despesas da Operação”:</u></p>	<p>São todas as despesas envolvidas na Operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, entre outras.</p>
<p><u>“Despesas Extraordinárias”:</u></p>	<p>São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo III.</p>
<p><u>“Despesas Iniciais”:</u></p>	<p>São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo III.</p>
<p><u>“Despesas Recorrentes”:</u></p>	<p>São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo III.</p>
<p><u>“Direitos Creditórios”:</u></p>	<p>São todos e quaisquer recursos que venham a ser creditados na Conta Vinculada, decorrentes dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do Contrato de Prestação de Serviços (conforme definido no Contrato de CF).</p>
<p><u>“Dívida da Savixx”:</u></p>	<p>As obrigações assumidas pela Savixx, no contexto da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversível em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública, em registro automático, da Savixx, no montante total de R\$ 52.100.000,00 (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), a qual é instrumentalizada pelo “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Distribuição Pública, em Rito de Registro Automático, da Savixx</p>

	Comércio Internacional S.A.", datada de 30 de maio de 2023, conforme aditada, e que são garantidas pelo Ônus do Imóvel.
" <u>Documentos Comprobatórios</u> ":	São todos e quaisquer documentos que comprovam a existência dos Créditos Imobiliários.
" <u>Documentos de Destinação</u> ":	São todos e quaisquer documentos que evidenciem a utilização dos recursos, captados com a Operação e liberados ao Cedente.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: <ul style="list-style-type: none"> (i) este Termo de Securitização (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Locação; (v) os Contratos de Garantia; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
" <u>Encargos Moratórios</u> ":	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos em caso de mora de obrigações pecuniárias no âmbito do Contrato de Cessão, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito tais como mas não se limitando a, custas, honorários advocatícios, notificações, entre outras.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ", a ser celebrado pela

	Securizadora, na qualidade de emissora das CCI, pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente.
<u>"Escritura Pública":</u>	A <i>"Escritura Pública de Cessão de Direitos e Sub-rogação de Direitos e Obrigações"</i> a ser celebrada pela Savixx, na qualidade de cedente, o Fundo de Investimento, na qualidade de cessionário, e a Securizadora, na qualidade de interveniente anuente, que tem por objeto a Aquisição do Imóvel.
<u>"Evento de Pré-Pagamento de Créditos Imobiliários":</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4. do Contrato de Cessão.
<u>"Fundo de Despesas e Contingências":</u>	O fundo de despesas e contingências a ser constituído na Conta Centralizadora, no Valor do Fundo de Despesas e Contingências com recursos correspondentes ao excedente apurado, em cada mês, entre: (i) os Créditos Imobiliários efetivamente recebidos no período, e (ii) os valores necessários, na respectiva data, para pagamento ou provisionamento das obrigações com prioridade superior, previstas na Ordem de Prioridade de Pagamento, observadas as regras estabelecidas Cláusula 7.7 deste instrumento e no Contrato de Cessão.
<u>"Fundo de Liquidez":</u>	O fundo de liquidez a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Liquidez com recursos correspondentes ao excedente apurado, em cada mês, entre: (i) os Créditos Imobiliários efetivamente recebidos no período, e (ii) os valores necessários, na respectiva data, para pagamento ou provisionamento das obrigações com prioridade superior, previstas na Ordem de Prioridade de Pagamento, observadas as regras estabelecidas na Cláusula 7.8. deste instrumento e no Contrato de Cessão.
<u>"Fundos":</u>	O Fundo de Despesas e Contingências e o Fundo de Liquidez, quando mencionados em conjunto.
<u>"Garantias":</u>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Garantias da Cessão; e

	(ii) Garantias da Locação.
" <u>Garantias da Cessão</u> ":	São, quando mencionadas em conjunto: (iii) AFI; (iv) AF de Máquinas; e (v) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas do Cedente, a ser constituída diretamente em favor da Securitizadora.
" <u>Garantias da Locação</u> ":	São, quando mencionadas em conjunto: (vi) CF; (vii) Fiança; e (viii) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas da Locatária, a ser constituída diretamente em favor da Securitizadora.
" <u>Garantidor(es) AFI</u> ":	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja alienante fiduciante do Imóvel no âmbito da AFI, observado que, após a lavratura da Escritura Pública, a posição de alienante fiduciante do Imóvel no âmbito da AFI será sub-rogada pelo Fundo de Investimento.
" <u>Garantidor(es) AF de Máquinas</u> ":	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja alienante fiduciante das Máquinas, Silos e Equipamentos no âmbito da AF de Máquinas.
" <u>Garantidor(es) CF</u> ":	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja alienante fiduciante dos Direitos Creditórios CF no âmbito da CF.
" <u>Garantidores</u> ":	São, quando mencionados em conjunto: (i) Garantidores CF; (ii) Garantidor AFI; e (iii) qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas da Locatária e/ou das Obrigações Garantidas do Cedente.
" <u>Gestora</u> ":	A SFI INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº

	152, sala 601, Ipanema, CEP 22410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.141/0001-42, gestora do Fundo de Investimento.
" <u>Imóvel</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 67.321, do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
" <u>Liberação Residual</u> ":	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.9. do Contrato de Cessão.
" <u>Máquinas, Silos e Equipamentos</u> ":	São os bens móveis objeto da AF de Máquinas, conforme listados no Contrato de AF de Máquinas.
" <u>Mês de Apuração</u> ":	O período compreendido entre o 1º (primeiro) e o último dia do mês anterior.
" <u>Multa Indenizatória</u> ":	A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, referente ao Crédito Imobiliário afetado, que será equivalente ao valor ao Valor de Aceleração, conforme o disposto nas Cláusulas 6.5 e 6.6 do Contrato de Cessão.
" <u>Obrigações Garantidas da Locatária</u> ":	<p>São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Locatária no Contrato de Locação, inclusive na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação, e que, portanto, integram os Créditos Imobiliários; (ii) qualquer outro montante devido pela Locatária, nos termos dos Documentos da Operação; (iii) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado aos Créditos Imobiliários.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas da Locatária não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica no Contrato de Locação e/ou nos demais Documentos da Operação ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias da Locação, não podendo a Locatária se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas da Locatária, assumidas pela Locatária no âmbito dos Documentos da Operação e retardar a execução das Garantias.</p>

<p><u>"Obrigações Garantidas do Cedente":</u></p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, decorrentes do Contrato de Locação, que deram origem aos Créditos Imobiliários cedidos no âmbito do Contrato de Cessão; (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente e/ou pelo(s) Garantidor(es) AFI e pelo(s) Garantidor(es) AF de Máquinas por força deste instrumento e suas posteriores alterações, e, ainda, as obrigações assumidas, ou que venham a ser assumidas, pelo Cedente nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Aceleração, conforme definido no Contrato de Cessão, na ocorrência de qualquer evento de Aceleração das Obrigações, e o pagamento da Multa Indenizatória na ocorrência de qualquer evento previsto neste instrumento que enseje o pagamento da Multa Indenizatória; (iii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iv) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; (v) qualquer outro montante devido pelo Cedente e/ou pelo(s) Garantidor(es) AFI e pelo(s) Garantidor(es) AF de Máquinas, nos termos dos Documentos da Operação; (vi) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI; (vii) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado aos Créditos Imobiliários; e (viii) os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas do Cedente não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica no Contrato de Cessão, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo o Cedente e/ou os(s) Garantidor(es) AFI e/ou</p>
---	---

	o(s)_Garantidor(es) AF de Máquinas se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas do Cedente, assumidas no âmbito dos Documentos da Operação e retardar a execução das Garantias.
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	Significam em conjunto, as Obrigações Garantidas da Locatária e as Obrigações Garantidas do Cedente.
<u>"Ônus do Imóvel":</u>	O Imóvel encontra-se gravado com hipoteca constituída em favor da OT, na qualidade de agente fiduciário dos debenturistas da 1ª emissão de debêntures da Savixx, para garantir as obrigações assumidas pela Savixx no contexto da Dívida da Savixx, por meio da Escritura Pública de Hipoteca, datada de 30 de maio de 2023, conforme aditada..
<u>"Ordem de Prioridade de Pagamentos":</u>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não pago(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam; (iv) juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos; (v) amortização programada dos CRI; (vi) constituição ou recomposição do Fundo de Despesas e Contingências, até o Valor do Fundo de Despesas e Contingências, conforme aplicável; (vii) constituição ou recomposição do Fundo de Liquidez, até o Valor do Fundo de Liquidez, conforme aplicável; (viii) após o pagamento dos demais itens previstos acima, repasse para a Conta do Cedente dos recursos remanescentes, observado o previsto no Contrato de Cessão.

	<p>A constituição, manutenção e recomposição dos Fundos, quando aplicável, ocorrerá exclusivamente com os recursos excedentes dos Créditos Imobiliários recebidos no respectivo mês de apuração, após observada a ordem de alocação acima.</p> <p>Na ocorrência de um Evento de Pré-Pagamento de Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, os recursos depositados na Conta Centralizadora ou na Conta Vinculada serão destinados conforme a cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.</p>
<u>"Pré-Pagamento dos Créditos Imobiliários":</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4. do Contrato de Cessão.
<u>"Preço da Cessão":</u>	O valor de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), devido pela Securitizadora ao Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão.
<u>"Preço de Aquisição do Imóvel":</u>	O preço para Aquisição do Imóvel, pactuado pela Savixx e pelo Fundo de Investimento no contexto da Transação-Alvo.
<u>"Promessa de Venda e Compra":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças"</i> , celebrado pela Savixx, na qualidade de promitente vendedora, o Fundo de Investimento, na qualidade de promissário comprador, e a Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente, pelo qual foi pactuada a promessa de Aquisição do Imóvel.
<u>"QMM":</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.9.3. do Contrato de Cessão.
<u>"Recompra Compulsória Total":</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1. do Contrato de Cessão
<u>"Recompra Facultativa":</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3. do Contrato de Cessão.
<u>"Savixx" ou "Locatária":</u>	A SAVIXX COMÉRCIO INTERNACIONAL S.A. , sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de Vitória, no Estado do Espírito Santo, na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, sala 1.009, Enseada do Sua, CEP 29.050-420, inscrita no CNPJ sob o nº 28.477.685/0001-80.

" <u>Transação -Alvo</u> ":	A transação consubstanciada na Aquisição do Imóvel, pelo Fundo de Investimento, com a finalidade de, na mesma data em que for formalizado a Promessa de Venda e Compra, mediante a superação das Condições Suspensivas, o Fundo de Investimento locar o Imóvel para a Savixx, caracterizando uma transação de <i>sale-leaseback</i> .
" <u>Valor de Aceleração</u> ":	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4. do Contrato de Cessão.
" <u>Valor de Referência</u> " ou " <u>VR</u> ":	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.9. do Contrato de Cessão.
" <u>Valor do Fundo de Despesas e Contingências</u> ":	O montante equivalente a, no mínimo, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
" <u>Valor do Fundo de Liquidez</u> ":	O valor equivalente à R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), a ser acrescido da correção anual pelo IPCA.
" <u>Vencimento Antecipado da Locação</u> ":	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1. do Contrato de Cessão.

1.3. Definições relativas aos CRI:

" <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ":	A amortização extraordinária parcial dos CRI, realizada nas hipóteses e na forma prevista na Cláusula 5.1. abaixo.
" <u>Amortização Programada dos CRI</u> ":	A amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, a ser realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
" <u>Anúncio de Início</u> ":	O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado na forma do parágrafo 3º, do artigo 59 da Resolução CVM 160.
" <u>Anúncio de Encerramento</u> ":	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado pela Securitizadora nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

<u>"Assembleia"</u> ou <u>"Assembleia de Titulares dos CRI:</u>	A assembleia geral extraordinária ou ordinária, conforme aplicável, dos Titulares dos CRI.
<u>"Atualização Monetária":</u>	A atualização monetária, com base na variação acumulada positiva do IPCA.
<u>"Boletim(ns) de Subscrição":</u>	O boletim de subscrição dos CRI.
<u>"Condições Precedentes da 1ª Integralização":</u>	<p>São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira integralização dos CRI ocorra, quais sejam:</p> <p>(i) recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, de forma satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder;</p> <p>(ii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, atestando o protocolo para registro do Contrato de Cessão e dos Contratos de Garantia junto aos órgãos competentes e a regularidade dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder;</p> <p>(iii) emissão dos CRI e sua admissão para distribuição e negociação na B3;</p> <p>(iv) registro do Termo de Securitização na B3;</p> <p>(v) registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário; e</p> <p>(vi) não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos neste instrumento.</p>
<u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u>	A composição dos créditos do Patrimônio Separado, (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) os Direitos Creditórios, (iii) os

	Fundos, (iv) a Conta Centralizadora e todos os valores depositados na referida conta; (v) os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas; e (vi) bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
<u>"CRI"</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários da 14ª (Décima Quarta) emissão da Securitizadora.
<u>"CRI em Circulação"</u> (para fins de quórum):	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles detidos pela Emissora, os Garantidores e o Cedente possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
<u>"Cronograma de Pagamentos"</u> :	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I deste instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de Amortização Programada dos CRI e da Remuneração.
<u>"Data de Emissão"</u> :	A data de emissão dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1. abaixo.
<u>"Data(s) de Integralização"</u> :	Qualquer data em que forem integralizados, parcial ou totalmente, os CRI, pelos Titulares dos CRI.
<u>"Data(s) de Pagamento"</u> :	Cada data de pagamento de Amortização Programada dos CRI e/ou de pagamento da Remuneração, estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<u>"Data(s) de Vencimento"</u> :	As datas de vencimento dos CRI, quais sejam, as últimas Datas de Pagamento previstas no Cronograma de Pagamentos.
<u>"Data de Verificação de Amortização Programada dos CRI"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.5. abaixo.
<u>"Emissão"</u> :	A presente 14ª (Décima Quarta) emissão de CRI, em série única, da

	Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização.
<u>"Fee de Reestruturação":</u>	O valor devido à Securitizadora, em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, nos termos da Cláusula 13.5.1. e seguintes.
<u>"Investidores Profissionais":</u>	São os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>"Oferta":</u>	A oferta pública de distribuição dos CRI, intermediada pela Securitizadora, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, a qual será destinada aos Investidores Profissionais.
<u>"Operação":</u>	A presente operação estruturada, que envolve a cessão dos Créditos Imobiliários, pelo Cedente à Securitizadora, a constituição das Garantias, em favor da Securitizadora, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, por meio da emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, com o intuito de efetivar a Aquisição do Imóvel no contexto da Transação-Alvo, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante, será composto: (i) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos Direitos Creditórios, (iii) pelos Fundos, (iv) pela Conta Centralizadora e todos os valores depositados na referida conta; (v) pela Conta Vinculada e todos os valores depositados na referida conta; (vi) pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas; e (vii) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável.

<u>"Plano de Distribuição"</u> :	O plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160.
<u>"PMT"</u> :	A parcela de pagamento de amortização programada e remuneração dos CRI, na respectiva data de pagamento, conforme cronograma estabelecido no Termo de Securitização, devidas nas respectivas datas de pagamento.
<u>"Prazo Máximo de Colocação"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.11. abaixo.
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora em favor do Titulares dos CRI sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.
<u>"Remuneração"</u> :	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula 4.3. abaixo.
<u>"Resgate Antecipado dos CRI"</u> :	O resgate antecipado dos CRI, que será realizado nas hipóteses e na forma prevista na Cláusula 5.2.
<u>"Taxa Substitutiva"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2. abaixo.
<u>"Termo de Securitização"</u> :	O presente instrumento.
<u>"Titular(es) dos CRI" ou "Investidor(es)"</u> :	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, nos termos deste instrumento.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u> :	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1. abaixo.
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado"</u> :	O valor nominal unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária, conforme previsto na Cláusula 4.1. abaixo.

1.4. Definições gerais:

<u>"Governo Federal"</u> :	O Governo da República Federativa do Brasil.
----------------------------	--

" <u>Afiliadas</u> ":	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
" <u>Controlada</u> ":	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
" <u>Controlador(a)</u> ":	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
" <u>Controle</u> ":	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404. Para fundo de investimento, o gestor e a instituição administradora não serão considerados "Controladores".
" <u>Dia Útil</u> ":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
" <u>Junta Comercial</u> ":	A Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.
" <u>Ônus</u> " e o verbo correlato " <u>Onerar</u> ":	É, para os fins deste instrumento: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto; e (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
" <u>Partes Relacionadas</u> ":	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que detenha seu Controle; seja por ela Controlada; esteja sob Controle comum; e/ou seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.

1.5. Definições relativas à legislação:

<u>"Código ANBIMA"</u> :	O <i>"Código de Ofertas Públicas"</i> e <i>"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"</i> , conforme em vigor.
<u>"Código Civil"</u> :	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<u>"Código de Processo Civil"</u> :	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
<u>"Leis Anticorrupção e Antilavagem"</u> :	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998; (iii) Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; (iv) Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (v) Lei nº 7.492, de 16 de junho 1986; (vi) Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (vii) Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011; (viii) Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal); (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; (xiii) <i>UK Bribery Act 2010</i> ; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
<u>"Lei 4.591"</u> :	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
<u>"Lei 6.404"</u> :	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<u>"Lei 6.766"</u> :	A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
<u>"Lei 9.514"</u> :	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<u>"Lei 10.165"</u> :	A Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000.
<u>"Lei 10.931"</u> :	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
<u>"Lei 11.101"</u> :	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.
<u>"Lei 13.874"</u> :	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.

" <u>Lei 14.063</u> ":	A Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.
" <u>Lei 14.430</u> ":	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
" <u>Medida Provisória 2.200-2</u> ":	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
" <u>Resolução CVM 17</u> ":	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 160</u> ":	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

1.6. Definições relativas às siglas:

" <u>ANBIMA</u> ":	A ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
" <u>BACEN</u> ":	O Banco Central do Brasil.
" <u>CNPJ</u> ":	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
" <u>CPF</u> ":	O Cadastro de Pessoas Físicas.
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>CSLL</u> ":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>IPCA</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

"IPC/FIPE"	O Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
"IRPJ":	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"PIS":	A Contribuição ao Programa de Integração Social.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iii) o preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(iv) referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(v) quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de Dia Útil ou Dias Úteis, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vi) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, 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;

(vii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(viii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(ix) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(x) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xi) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

(xii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xv) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xvi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÕES

1.1. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas em deliberação tomada na sede da Emissora realizada em 12 de fevereiro de 2026, cuja ata foi arquivada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 00007609265 em 24 de fevereiro de 2026.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, como lastro dos CRI.

2.2. Valor Total dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que o valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ R\$ 158.712.497,51 (cento e cinquenta e oito milhões, setecentos e doze mil, quatrocentos e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos).

2.3. Características. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, cujas características principais estão listadas no Anexo II a este Termo de Securitização, estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus. Os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro dos CRI da presente Emissão, estando vinculados aos CRI em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário.

2.4. Vinculação aos CRI. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora relativos aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação, de modo que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, por força da instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.4.1. Até a quitação integral das obrigações, a Emissora obriga-se a manter os Créditos do Patrimônio Separado agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.4.2. Os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão recebidos na Conta Centralizadora, nos termos previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

2.5. Emissão da CCI. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.6. Custódia. Uma via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, uma via original eletrônica do Termo de Securitização, bem como uma via digital de eventuais Documentos Comprobatórios adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários, se houver, deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositária. Uma vez devidamente custodiado o presente Termo de Securitização e os Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, a Instituição Custodiante prestará à Emissora a declaração elaborada nos moldes do Anexo VI do presente Termo de Securitização.

2.7. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A efetivação da Cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, para fins de composição do lastro, está condicionada à superação das Condições Suspensivas, o que deverá ocorrer antes da primeira integralização dos CRI. Os Créditos Imobiliários encontram-se descritos e individualizados no Anexo II.

2.7.1. Observadas as Condições Suspensivas previstas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza e não estão vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários, produzindo, a partir da data de superação das Condições Suspensivas, todos os efeitos que correspondem ao lastro dos certificados objeto da presente emissão, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante regime fiduciário.

2.8. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º, seção II, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como:

- (i) Categoria: Corporativo;
- (ii) Concentração: Concentrado;
- (iii) Tipo de Segmento: Logístico;

(iv) Tipo de contrato como lastro: Locação.

2.8.1. A classificação ANBIMA foi realizada com base nas características da Emissão estabelecidas neste Termo de Securitização e nos normativos vigentes na Data da Emissão. Eventuais alterações posteriores a Data de Emissão podem ensejar alterações na classificação ANBIMA.

2.9. Créditos Performados. Os Créditos Imobiliários serão considerados créditos performados no momento da superação das Condições Suspensivas e, conseqüentemente com a efetiva Cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora.

2.10. Administração e Cobrança. A Emissora será responsável pela administração ordinária do Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, poderá adotar, em nome próprio e exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 27 da Lei 14.430.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

(i) Emissão: 14ª (Décima Quarta).

(ii) Séries: Série Única.

(iii) Classes: A Emissão foi feita em classe única.

(iv) Quantidade Total de CRI: Serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI.

(v) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 98.872.000,00 (noventa e oito milhões, oitocentos e setenta e dois mil reais), na Data de Emissão.

(vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 988,72000, na Data de Emissão.

(vii) Data de Emissão: 25 de março de 2026.

(viii) Local de Emissão: Rio de Janeiro/RJ.

- (ix) Prazo da Emissão: 3.126 (três mil, cento e vinte e seis) dias corridos.
- (x) Data de Vencimento: 15 de outubro de 2034.
- (xi) Duration: 4,0 (quatro) anos.
- (xii) Regime Fiduciário: Foi instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60.
- (xiii) Coobrigação da Emissora: Não há qualquer tipo de coobrigação da Emissora.
- (xiv) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, no entanto, no âmbito dos Créditos Imobiliários foram constituídas as Garantias da Cessão e as Garantias da Locação.
- (xv) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xvi) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
- (xvii) Utilização de Instrumentos de Derivativos: A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.
- (xviii) Substituição dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora poderá requerer à Cedente a substituição dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão. Em qualquer hipótese, a substituição dos Créditos Imobiliários não poderá ocasionar a diminuição e/ou a postergação do fluxo de pagamentos dos CRI, assim como não deve ser alterada, para menor, a remuneração dos Titulares dos CRI ou o montante total dos direitos creditórios vinculados à Operação; deverá ser observada a Resolução CVM 60, mais especificamente o artigo 18, § 3º, I, II ou III, sem prejuízo de eventuais outras regulações e/ou orientações que sejam vigentes quando da substituição.
- (xix) Níveis de Subordinação: Não há subordinação entre os CRI.

3.2. Possibilidade de Emissão de Nova Série. Caso sejam necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, a Emissora fica desde já autorizada a realizar emissão de nova série dos CRI no âmbito da Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 35 da Resolução CVM 60.

3.2.1. A emissão de nova série deverá ser comunicada aos Titulares dos CRI com antecedência prévia de, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de emissão da nova série.

3.2.2. A comunicação mencionada na Cláusula 3.2.1 acima deverá conter as seguintes informações mínimas:

- (i)** local e data de emissão;
- (ii)** classe e número da nova série;
- (iii)** valor nominal unitário;
- (iv)** quantidade;
- (v)** valor total da nova série;
- (vi)** data de vencimento;
- (vii)** forma e comprovação de titularidade;
- (viii)** forma e cronograma de pagamento;
- (ix)** atualização monetária, se aplicável;
- (x)** remuneração;
- (xi)** condições de amortização e resgate; e
- (xii)** direitos políticos e econômicos, incluindo, sem limitação, informações sobre subordinação e ordem de pagamento.

3.2.3. Os Titulares dos CRI contarão com preferência para subscrição dos CRI da nova série.

3.2.4. Ocorrendo a emissão de nova série, conforme Cláusula 3.2. e seguintes acima, o presente Termo de Securitização será objeto de aditamento, a ser celebrado anteriormente ao comunicado aos Titulares dos CRI, previsto na Cláusula 3.2.2. acima, para incluir a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação de recursos específica dos recursos captados, sem que para isso seja necessária a realização de Assembleia.

3.3. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os valores obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagamento do Preço da Cessão ao Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, observado o disposto nas cláusulas abaixo.

3.3.1. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes da 1ª Integralização e, na sequência, as Condições Precedentes de Liberação da 1ª Tranche, os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, para: **(i)** pagamento das Despesas Iniciais; **(ii)** pagamento de parte do Preço de Aquisição do Imóvel, o qual, por conta e ordem da Savixx, será pago diretamente aos debenturistas da 1ª emissão de debêntures da Savixx, para fins de quitação da Dívida da Savixx no valor de até R\$ 42.400.000,00 (quarenta e dois milhões e quatrocentos mil reais) e, conseqüentemente para a liberação do Ônus do Imóvel; **(iii)** liberação para a Savixx da diferença entre R\$ 45.500.000,00 (quarenta e cinco milhões e quinhentos mil reais) e o valor pago no escopo do item (ii) acima mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, na Conta da Savixx; e **(vi)** o saldo dos recursos da primeira integralização após as aplicações estipuladas nos itens acima, deverá ser retido na Conta Centralizadora.

3.3.2. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes de Liberação da 2ª Tranche, os recursos da segunda integralização dos CRI e eventual saldo remanescente da primeira integralização, conforme mencionado no item (iv) da Cláusula 3.3.1. acima, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, para: **(i)** pagamento de Despesas da Operação, se houver; **(ii)** o saldo dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, após as destinações previstas nos itens acima, será utilizado para **(a)** o pagamento do valor remanescente do Preço de Aquisição do Imóvel à Savixx, equivalente a R\$ 44.500.000,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentos mil reais); e **(b)** o pagamento de todos e quaisquer tributos, taxas, custas e emolumentos necessários à efetivação da Aquisição do Imóvel; e **(iii)** os recursos remanescentes serão liberados ao Cedente na Conta do Cedente para que este conclua o pagamento de todos e quaisquer custos adicionais relacionados à Transação-Alvo.

3.3.3. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário comprovante do pagamento do valor total do Preço da Cessão, para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis de solicitação neste sentido.

3.4. Destinação dos Recursos pelo Cedente. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente destinados à efetivação da Aquisição do Imóvel, incluindo o pagamento do Preço de Aquisição do Imóvel, bem como de todas e quaisquer despesas, tributos, taxas,

custas e emolumentos necessários à Aquisição do Imóvel e à consecução da Transação-Alvo. A destinação dos recursos prevista nesta Cláusula deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI.

3.5. Distribuição e Regime de Colocação. Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no montante total da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação para o volume total dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

3.5.1. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, a CVM não realizou ou realizará a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições.

3.5.2. A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 e do artigo 19 das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, conforme em vigor, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3.5.3. Nos termos do inciso I, do artigo 9º e do parágrafo 1º do artigo 23 da Resolução CVM 160, considerando que a Oferta é destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, foi dispensada a divulgação de prospecto ou lâmina de oferta, conforme definidos na Resolução CVM 160, para a realização da Oferta.

3.6. Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, contratado como instituição intermediária para atuar na distribuição da Oferta e que assinará, na presente data, a declaração constante do Anexo VIII, nos termos da Resolução CVM 160, conforme Plano de Distribuição e neste Termo de Securitização, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Titulares dos CRI acessados pela Emissora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Titulares dos CRI, respeitado o público-alvo da Oferta.

3.7. Condições Precedentes. Os CRI somente poderão ser integralizados após o integral cumprimento ou dispensa expressa das respectivas Condições Precedentes da 1ª Integralização.

3.7.1. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes da 1ª Integralização em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, a Emissora poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso a Emissora decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da

Oferta, com exceção das obrigações remanescentes descritas neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão.

3.8. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Titulares dos CRI para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) cumprimento ou dispensa expressa da totalidade das Condições Precedentes da 1ª Integralização;
- (ii) obtenção do registro da Oferta na CVM; e
- (iii) divulgação do Anúncio de Início pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.9. Público-Alvo. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.9.1. Por ocasião da subscrição dos CRI, cada Titular dos CRI assinará, em cada Boletim de Subscrição, declaração atestando, dentre outros, estar ciente de que: **(i)** a Oferta foi registrada automaticamente na CVM; **(ii)** a Oferta será registrada na ANBIMA; **(iii)** os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável; **(iv)** foi dispensada a divulgação de prospecto e da lâmina da oferta para a realização da Oferta; e **(v)** são Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.10. Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais.

3.11. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará pelo decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo Máximo de Colocação") ou com a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro.

3.11.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160.

3.12. Prazo Mínimo de Distribuição. A Oferta deve permanecer em distribuição por, pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos.

3.13. Prazo Máximo de Colocação. Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI deverá ser realizada no Prazo Máximo de Colocação.

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

3.15. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.16. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos pelos Titulares dos CRI em uma ou mais datas, mediante assinatura do respectivo Boletim de Subscrição.

3.17. Integralização dos CRI. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, nas Datas de Integralização, pelo: **(i)** Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI, e **(ii)** Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data efetiva da integralização, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, no caso dos CRI, e neste instrumento.

3.18. Ágio ou Deságio. Os CRI poderão ser integralizados com ágio e/ou deságio conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em uma mesma Data de Integralização.

3.19. Forma e Comprovação da Titularidade. Os CRI serão emitidos sob a forma escritural, sem emissão de certificados e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, considerando a localidade de custódia eletrônica dos ativos na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante extrato emitido pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3 considerando a custódia eletrônica dos ativos na B3.

3.19.1. Na hipótese dos CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os

respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED.

3.20. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, seguem anexas ao presente Termo de Securitização, as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

3.21. Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, a Emissora recomendou ao Cedente a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. No entanto, a despeito da recomendação da Emissora, não houve nem haverá a contratação de formador de mercado.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente anualmente, em uma data do Cronograma de Pagamentos no mês do Aniversário de Atualização, pela Atualização Monetária, observada a mesma periodicidade, data-base, critérios e metodologia aplicáveis à atualização monetária do Aluguel previsto no Contrato de Locação, sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário.

4.1.1. O cálculo da Atualização Monetária obedecerá à seguinte fórmula

$$\mathbf{VNa = VNe \times C}$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
e

C = fator acumulado da variação positiva dos números-índice do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_k}{NI_{k-1}}$$

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês do respectivo Aniversário de Atualização previsto no Contrato de Locação;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês do Aniversário de Atualização imediatamente anterior ou, no caso da primeira Atualização Monetária, o valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da data de celebração do Contrato de Locação;

Observações:

- (i) Independentemente da data de emissão dos CRI, a aplicação da Atualização Monetária aos CRI deverá refletir aquela efetivamente incidente sobre os Créditos Imobiliários, de modo a manter o alinhamento econômico-financeiro entre os CRI e os Créditos Imobiliários que lhes servem de lastro.
- (ii) O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- (iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.
- (iv) A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação do IPCA seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre o Cedente e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI em razão do critério adotado.
- (v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

4.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua

apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo IPC/FIPE, sem a necessidade de convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para definir o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva").

4.3. Remuneração. Os CRI farão jus a uma Remuneração correspondente a 10,00% (dez por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidentes deste a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso.

4.3.1. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor da Remuneração devido ao final do Período de Capitalização calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

Onde:

i = 10,000000%;

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

4.3.2. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro período de capitalização, aquele que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na data prevista para o efetivo pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização, aquele que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, e termina na data prevista para o efetivo pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.4. Pagamento da Remuneração. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no Cronograma de Pagamentos, conforme aplicável, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

4.4.1. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, na Conta Centralizadora, e o respectivo pagamento da Remuneração aos Titulares dos CRI.

4.5. Amortização Programada dos CRI. O Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI.

4.5.1. As parcelas de Amortização Programada serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times Tai$$

Onde,

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

VNa = conforme definido acima; e

Tai = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais.

4.5.2. Os recursos recebidos como produto de amortizações devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.5.3. Em qualquer hipótese, a amortização deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI.

4.5.4. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, na Conta Centralizadora, e o respectivo pagamento da Amortização Programada dos CRI aos Titulares dos CRI.

4.6. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.7. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos dos Encargos Moratórios sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os quais serão repassados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI conforme pagos pelo Cedente para a Securitizadora.

4.8. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 considerando a custódia eletrônica dos ativos na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na respectiva data de pagamento, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular do 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 do CRI, devendo o Titular do CRI, na oportunidade, indicar à Securitizadora a conta em que deverá ser depositado o valor respectivo.

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

4.10. Isenção de Penalidades e Encargos. A Emissora não é responsável por atrasos de terceiros, não obstante, nestes casos, os valores a serem pagos à Emissora ainda serão devidos. Adicionalmente, a Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Titulares dos CRI, caso o não pagamento seja decorrente da mora do Cedente em cumprir com suas obrigações nos termos da Cláusula 4.9. acima e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

4.11. Descasamento dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários. A fim de evitar descasamento entre o valor de pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos casos de Resgate Antecipado dos CRI, por qualquer motivo, o valor do pagamento dos Créditos Imobiliários será atualizado por número-índice ou dias inferiores aos utilizados para o cálculo do valor do pagamento dos CRI, o Cedente devesse acrescentar ao montante devido, a título de compensação, o montante necessário para cobrir o saldo devedor do pagamento dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão. Em nenhuma hipótese a Securitizadora será responsável pela compensação de descasamento entre o valor de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

5.1. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, na hipótese de Recompra Facultativa parcial, conforme previsto no Contrato de Cessão.

5.2. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI, diante das hipóteses de Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários e de Aceleração de Obrigações, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão.

5.3. Pré Pagamento dos Créditos Imobiliários. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 5.1. e 5.2., em caso de Evento de Pré-Pagamento de Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, a Securitizadora deverá utilizar os valores recebidos na Conta Vinculada à título de Pré-Pagamento dos Créditos Imobiliários para a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, de modo que referido valor não será liberado ao Cedente conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.4. Valor da Amortização Extraordinária e do Resgate Antecipado. O valor a ser pago a título de amortização extraordinária dos CRI e de resgate antecipado dos CRI será equivalente ao Valor de Aceleração.

5.4.1. Os recursos recebidos como produto de recompra e/ou da Aceleração das Obrigações dos Créditos Imobiliários devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização ou o resgate dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.4.2. Os CRI amortizados ou resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

5.5. Comunicações. Na ocorrência de Amortização Extraordinária dos CRI ou de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora comunicará, às expensas do Cedente, à B3, ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e ao Escriturador dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua ciência de tais eventos, por meio de disponibilização de aviso no *website* da Securitizadora, ou por meio comunicação individual aos Titulares dos CRI com cópia para a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador dos CRI, sobre a Amortização Extraordinária Parcial ou o Resgate Antecipado dos CRI, informando **(i)** o valor da Amortização Extraordinária dos CRI ou o valor de Resgate Antecipado dos CRI aplicável, observado o disposto na Cláusula 5.3. acima; **(ii)** a data prevista para a efetiva amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI, a qual deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil; e **(iii)** demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias. Em garantia do pagamento e respectivo cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme aplicável observados os Contratos de Garantia, são constituídas as Garantias na forma abaixo.

7.2. Disposições Comuns. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção,

utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas nos Contratos de Garantia, de forma pormenorizada, e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

7.3. Fiança. As Obrigações da Locatária serão garantidas pela Fiança, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Locação.

7.4. CF. As Obrigações Garantidas da Locatária serão garantidas, também, pela CF, conforme os termos e condições previstos no Contrato de CF.

7.5. AFI. As Obrigações Garantidas do Cedente serão garantidas, também, pela AFI, conforme os termos e condições previstos no Contrato de AFI.

7.6. AF de Máquinas. As Obrigações Garantidas do Cedente serão garantidas pela AF de Máquinas, conforme os termos e condições previstos no Contrato de AF de Máquinas.

7.7. Fundo de Despesas e Contingências. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas e Contingências, mantido na Conta Centralizadora, o que será feito exclusivamente com recursos correspondentes ao excedente dos Créditos Imobiliários recebidos em cada Mês de Apuração, após a dedução ou provisionamento dos valores necessários ao cumprimento das obrigações com prioridade superior da Ordem de Prioridade de Pagamentos, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas e Contingências, sendo que as regras de constituição, recomposição e utilização do Fundo de Despesas e Contingências estão devidamente pormenorizadas no Contrato de Cessão.

7.8. Fundo de Liquidez. A Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta Centralizadora, o que será feito exclusivamente com recursos correspondentes ao excedente dos Créditos Imobiliários recebidos em cada Mês de Apuração, após a dedução ou provisionamento dos valores necessários ao cumprimento das obrigações com prioridade superior da Ordem de Prioridade de Pagamento, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Liquidez, sendo que as regras de constituição, recomposição e utilização do Fundo de Liquidez estão devidamente pormenorizadas no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação

por escrito.

8.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Suplemento e da Resolução CVM 60, devendo ser enviado à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

8.3. Relatório Anual. A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo à CVM.

8.4. Responsabilidade pelas Informações. Nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.5. Administração dos Créditos Imobiliários. A administração dos Créditos Imobiliários seguirá com o Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

8.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, não estão vinculados a outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

8.7. Envio de Informações e/ou Documentos. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário:

(i) quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação;

(ii) as demonstrações financeiras do Cedente, em até 90 (noventa) dias corridos contados do encerramento do exercício social (que ocorre em 31 de dezembro de cada ano), ou em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento pela Emissora, o que ocorrer primeiro;

(iii) qualquer solicitação ou notificação enviada pelo Cedente e/ou pelos Garantidores, relacionada

aos eventos que acarretem a Amortização Extraordinária dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou notificação; e

(iv) qualquer informação relacionada aos Créditos Imobiliários, às CCI e às Garantias, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Emissora somente será obrigada a disponibilizar as informações que estiverem em seu poder.

8.8. Obrigações Legais. Além das obrigações previstas nesta Cláusula Oitava, a Emissora obriga-se a cumprir as obrigações aplicáveis constantes na Resolução CVM 60.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 a 32 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a constituição do Patrimônio Separado, de forma que o Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, e deverá ser registrado pela Emissora na B3 nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

9.2. Separação Patrimonial. Os Créditos do Patrimônio Separado estão sob Regime Fiduciário. Nesse sentido, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, os direitos creditórios, bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído:

(i) constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, observadas as regras aplicáveis ao regime fiduciário, nos termos previstos na Lei 14.430, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive Despesas da Operação e dos CRI, e serão mantidos em patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, nos termos da Lei 14.430;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;

(v) não se encontram vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(vi) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

(vii) não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, descontos ou compensação, salvo previsão expressamente contrária estabelecida no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização; e

(viii) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

9.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil próprio e independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

9.4. Aplicações Financeiras Permitidas. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Emissora poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão disponibilizados, líquidos de tributos, à Cedente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida quitação. Os rendimentos financeiros que decorram das Aplicações Financeiras Permitidas serão reconhecidos pela Securitizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras, conforme o artigo 22 da Resolução CVM 60.

9.5. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Nomeação. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma

remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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

(i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas Cláusulas e condições; e

(ii) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora neste Termo de Securitização sendo certo que **(a)** verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, e **(b)** verificará, anualmente, a suficiência das garantias prestadas, com base nos Documentos da Operação.

10.3. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário. Além dos deveres e obrigações previstos na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei 14.430, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, a partir da assinatura deste instrumento, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados na B3, bem como custodiado junto à Instituição Custodiante e, no caso da omissão da Emissora, tomar as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos e prazos dispostos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xii) intimar, conforme o caso, o Cedente e os Garantidores a reforçar as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede do Cedente e dos Garantidores, conforme o caso;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Resolução CVM 60;

(xvi) comparecer à Assembleia a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17;

(xx) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxi) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros;

(xxii) calcular, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário Atualizado, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, em sua página na rede mundial de computadores;

(xxiii) fornecer à Securitizadora, na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à B3;

(xxiv) assegurar tratamento equitativo a todos os Investidores, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos Investidores, caso atue nesta função em outra emissão do mesmo emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora; e

(xxv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o disposto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

10.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve

usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), líquido de impostos, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes; e o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) líquido de impostos, a ser pago em parcelas semestrais (a cada verificação), até o final da operação, para verificação da destinação de recursos.

10.4.1. No caso de celebração de aditamentos à Operação, em que haja a necessidade de elaboração/validação de minuta de ata/documento/contrato, assim como reunião externa à sede da corretora com o emissor/devedor, os investidores, entre outros, serão cobrados, adicionalmente, o valor líquido mínimo de R\$ 700,00 (setecentos) por hora-homem dedicado para tais atividades.

10.4.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após a Data de Vencimento, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

10.4.3. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSSL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

10.5. Demais Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio

Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando o Patrimônio Separado não possuir recursos para o custeio de tais despesas, os Titulares dos CRI deverão reembolsar os custos despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; e
- (v) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

10.5.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento, desde que o Patrimônio Separado tenha recursos disponíveis.

10.6. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia para deliberar sobre a escolha do substituto.

10.6.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 7º da Resolução CVM 17.

10.6.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo

referido na Cláusula 10.6. acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

10.6.3. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

10.6.4. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será aquele previsto na Cláusula 12.7.

10.6.5. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.6.6. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo junto à B3.

10.6.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será liquidado automaticamente quando do resgate programado dos CRI, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de um evento de liquidação do Patrimônio Separado.

11.2. Eventos de Liquidação e/ou Transferência da Administração do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no artigo 39 da Resolução CVM 60 poderá ensejar a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

11.2.1. Na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos títulos de securitização, a Securitizadora ou, caso esta não o faça, o Agente Fiduciário, deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.2. Na hipótese de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da

Securizadora, ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, de forma temporária, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá, em até 15 (quinze) dias a contar da sua ciência, convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Securizadora e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.3. Assembleias. As Assembleias de Titulares dos CRI de que tratam as cláusulas acima, serão realizadas na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo.

11.3.1. A Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.2. acima não seja instalada, por qualquer motivo; ou **(ii)** caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.2. acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos do §5º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.4. Limitação. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos créditos do Patrimônio Separado, na data da liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer garantia prestada pela Securizadora.

11.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securizadora, sendo que, desta forma, a realização dos direitos dos beneficiários dos CRI estará limitada aos créditos do Patrimônio Separado, bem como à execução de eventuais garantias atreladas aos Créditos Imobiliários.

11.5. Extinção do Regime Fiduciário. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, tendo o Cedente acesso aos recursos remanescentes na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

12.1. Assembleia. Nos termos da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do auditor independente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) a modificação das características atribuídas aos CRI;

(iii) a destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) os eventos de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11.2. acima;

(v) a forma de administração do Patrimônio Separado ou eventual liquidação dos CRI;

(vi) a substituição do Agente Fiduciário;

(vii) as alterações neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, observado o disposto na Cláusula 12.2.3. abaixo; e

(viii) a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, em caso de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI 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 ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

12.2.1. As deliberações abaixo não precisam necessariamente de aprovação em Assembleia:

(a) realização de aporte de recursos no Patrimônio Separado, por parte dos Titulares dos CRI;

(b) a substituição da Conta Vinculada;

(c) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; e

(d) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, caso não seja possível se dar liquidez aos referidos ativos.

12.2.1.1. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para cumprir com as obrigações perante os Titulares dos CRI e não seja realizada a Assembleia para deliberação acerca do aporte de recursos no Patrimônio Separado, conforme o item (a) da Cláusula 12.2.1 acima, a Securitizadora fica, desde já, autorizada a comunicar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, com o objetivo de cobrir despesas eventualmente necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI.

12.2.1.2. Os eventuais recursos aportados pelos Titulares dos CRI no Patrimônio Separado, em cumprimento ao disposto na Cláusula 12.2.1.1 acima, serão restituídos aos respectivos titulares, acrescidos da remuneração devida, com prioridade sobre o pagamento das amortizações programadas e da remuneração dos CRI.

12.2.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Titulares dos CRI.

12.2.3. O Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação podem ser alterados independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; **(v)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; **(vi)** decorrer da substituição automática do Banco Liquidante, do Escriturador dos CRI, da Instituição Custodiante, e/ou do auditor independente, nos termos da Cláusula 12.13 abaixo; e **(vii)** nas demais hipóteses previstas

neste Termo de Securitização.

12.2.3.1. As alterações referidas na Cláusula 12.2.3. acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

12.2.4. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas abaixo, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia de Titulares dos CRI, por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento, com o consequentemente resgate integral dos CRI. Em qualquer hipótese de resgate dos CRI, a Securitizadora poderá contratar assessoria legal a fim de tomar as providências necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e excussão das Garantias, sendo certo que tais despesas serão arcadas na forma estabelecida na Cláusula 13.5. abaixo.

12.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada: **(i)** pelo Agente Fiduciário; **(ii)** pela Emissora; e **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3.1. A convocação da Assembleia deve ser disponibilizada pela Securitizadora na página da rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado.

12.3.2. A convocação da Assembleia deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de realização da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, da data de realização das convocações subsequentes, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo de convocação será de 15 (quinze) dias de antecedência.

12.3.3. A convocação da Assembleia deve conter, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia 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; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

12.3.4. Caso seja necessária a participação do Cedente e dos Garantidores, a Securitizadora deverá comunicá-las na mesma data em que convocar a respectiva assembleia.

12.3.5. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

12.4. Forma da Assembleia. A Assembleia pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

12.4.1. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, observadas as formalidades previstas neste Termo e na regulamentação aplicável.

12.5. Presidência. A presidência da Assembleia caberá ao representante da Emissora e/ou pelo Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou aquele que for designado pela CVM.

12.6. Quórum de Instalação. A Assembleia se instala com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

12.6.1. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia.

12.6.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. Quórum de Deliberação. Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria simples dos Titulares dos CRI, presentes à Assembleia, em primeira e em segunda convocação, exceto nas matérias previstas nas Cláusulas 12.7.1 e 12.7.2 abaixo.

12.7.1. As alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de

recursos prevista neste Termo de Securitização, somente serão aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação, em qualquer convocação.

12.7.2. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a títulos de securitização representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

12.7.3. Os Titulares dos CRI poderão votar na Assembleia por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, nos termos da Resolução CVM 60, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12.7.4. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

12.7.5. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.8. Aceleração das Obrigações. Conforme previsto no Contrato de Cessão, na ocorrência dos eventos de Aceleração das Obrigações, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do descumprimento ou do prazo de cura, se houver, sem que a irregularidade tenha sido sanada, deverá convocar uma Assembleia para que os Titulares dos CRI deliberem sobre: (i) a eventual realização pela Cedente da Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, com o consequente resgate antecipado dos CRI; e/ou (ii) a requisição pela Securitizadora ao Cedente de declaração de rescisão antecipada do Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 15.1 do Contrato de Locação.

12.8.1. A Aceleração das Obrigações e as alternativas a serem adotadas (i) e/ou (ii) acima deverão ser aprovada pelo quórum indicado na Cláusula 12.7 acima.

12.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação da

Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

12.10. Voto. Nos termos da Resolução CVM 60, cabe a cada Investidor a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

12.11. Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.

12.12. Manifestações da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

12.13. Substituição Automática. O Banco Liquidante, o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, e/ou o auditor independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, 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 prestador do serviço encontre-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento para o exercício de suas atividades, conforme aplicável; **(v)** quando te 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 dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao prestador de serviços 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 prestador de serviço e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; **(ix)** se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; **(x)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o prestador do serviço; ou **(xi)** a critério único e exclusivo da Securitizadora.

12.13.1. Nos casos previstos na Cláusula 12.13. acima, o novo prestador de serviço deve ser contratado pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do prestador de serviço substituído de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.13.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam os itens acima enumerados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições, observado o disposto na Cláusula 12.2.3 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – REMUNERAÇÃO DA EMISSORA E DESPESAS

13.1. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração líquida equivalente a R\$ 13.083,33 (treze mil oitenta e três reais e trinta e três centavos) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

13.1.1. A remuneração definida na Cláusula 13.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

13.1.2. Os valores referidos na Cláusula 13.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.2. Despesas. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da

Operação, para atender às necessidades do Cedente, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

13.3. Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima:

(i) as Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, com recursos descontados dos recursos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora;

(ii) as demais Despesas da Operação também serão pagas diretamente pela Securitizadora por conta e ordem do Cedente, com recursos oriundos do fluxo de recebíveis dos Créditos Imobiliários, depositados no Patrimônio Separado, ou do Fundo de Despesas e Contingências integrante do Patrimônio Separado, sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, tais despesas serão suportadas diretamente pelo Cedente, observada a obrigação do Cedente de recompor o referido Fundo de Despesas e Contingências, nos termos do Contrato de Cessão.

13.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas e Contingências sejam insuficientes e o Cedente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas e Contingências, nos termos previstos no Contrato de Cessão, as Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os demais recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelo Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.3.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação (excetuada as Despesas Iniciais), a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI observado o disposto na Cláusula 12.2.1 e seguintes.

13.3.3. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra o Cedente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas da Operação (excetuada as Despesas Iniciais) que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à

dívida do Cedente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

13.3.4. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do Anexo III deste Termo de Securitização;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

13.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

13.4.2. Em razão do quanto disposto no item "(ii)" da Cláusula 13.4., acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra o Cedente, os Garantidores ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de

eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(iv)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

13.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

13.5. Custos Extraordinários. 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, incluindo a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, e as Despesas Extraordinárias, deverão ser arcados pelo Cedente.

13.5.1. Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Emissora, a título de *Fee* de Reestruturação o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em razão da referida pactuação. Tal reestruturação deverá ser deliberada em assembleia dos Titulares dos CRI.

13.5.2. Entende-se por reestruturação alterações nas condições dos CRI relacionadas: **(i)** às Garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** *covenants* operacionais ou financeiros; **(iv)** eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou **(iv)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação também serão consideradas reestruturação.

13.5.3. o *Fee* de Reestruturação será pago na forma prevista da Cláusula 13.3. e 13.4. acima.

13.5.4. O *Fee* de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a

apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. O *Fee* de Reestruturação será acrescido do ISS, da PIS, da COFINS, CSSL e IRRF.

13.5.5. Ocorrendo impontualidade no pagamento da remuneração prevista na Cláusula 13.1. e/ou do *Fee* de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo X, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICIDADE

15.1. Publicidade. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema Fundos.Net, enquanto as informações periódicas e eventuais da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas.NET.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO E CUSTÓDIA

16.1. Registro e Custódia. O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, para fins de instituição do regime fiduciário de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, e será custodiado na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo VI do presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente Termo de Securitização, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

Para a Emissora:

REIT SECURITIZADORA S.A.

Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, CEP 22410-000, Rio de Janeiro/RJ

At.: Departamento Jurídico

Telefone: (21) 2460-0200

E-mail: juridico@reit.com.br

Para o Agente Fiduciário:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, São Paulo/SP

At.: Flaviano Mendes de Sousa

E-mail: servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br

17.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

17.2. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor e o Anexo XI deste instrumento exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e integralização dos CRI.

17.3. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

17.1. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.2. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

17.3. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

17.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

17.5. Relatório de Gestão. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

17.6. Operação Estruturada. O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento o Cedente, no âmbito do mercado de capitais, razão pela qual este instrumento deve ser sempre interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

17.7. Interpretação. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

17.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

17.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas neste Termo de Securitização.

17.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

17.10. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

17.11. Título Executivo Extrajudicial. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

17.12. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

17.13. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

17.14. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, como o único

competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – ASSINATURA DIGITAL

18.1. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente Termo será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, Medida Provisória nº 2.200-2/01, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo.

18.1.1. Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local, data e campos de assinatura estão postas no documento principal}

ANEXO I – CRONOGRAMAS DE PAGAMENTOS

NÚM	DATA	Tai (%)	Pagamento Juros	Incorpora Juros?
1	15/04/2026	0,0000%	Não	Sim
2	15/05/2026	0,0000%	Não	Sim
3	15/06/2026	0,4966%	Sim	Não
4	15/07/2026	0,5031%	Sim	Não
5	15/08/2026	0,5097%	Sim	Não
6	15/09/2026	0,5164%	Sim	Não
7	15/10/2026	0,5232%	Sim	Não
8	15/11/2026	0,5301%	Sim	Não
9	15/12/2026	0,5372%	Sim	Não
10	15/01/2027	0,5444%	Sim	Não
11	15/02/2027	0,5518%	Sim	Não
12	15/03/2027	0,5593%	Sim	Não
13	15/04/2027	0,5669%	Sim	Não
14	15/05/2027	0,5747%	Sim	Não
15	15/06/2027	0,5826%	Sim	Não
16	15/07/2027	0,5907%	Sim	Não
17	15/08/2027	0,5989%	Sim	Não
18	15/09/2027	0,6073%	Sim	Não
19	15/10/2027	0,6159%	Sim	Não
20	15/11/2027	0,6247%	Sim	Não
21	15/12/2027	0,6336%	Sim	Não
22	15/01/2028	0,6428%	Sim	Não
23	15/02/2028	0,6521%	Sim	Não
24	15/03/2028	0,8982%	Sim	Não
25	15/04/2028	0,9135%	Sim	Não
26	15/05/2028	0,9293%	Sim	Não
27	15/06/2028	0,9455%	Sim	Não
28	15/07/2028	0,9621%	Sim	Não
29	15/08/2028	0,9792%	Sim	Não
30	15/09/2028	0,9968%	Sim	Não
31	15/10/2028	1,0149%	Sim	Não
32	15/11/2028	1,0335%	Sim	Não

NÚM	DATA	Tai (%)	Pagamento Juros	Incorpora Juros?
33	15/12/2028	1,0526%	Sim	Não
34	15/01/2029	1,0723%	Sim	Não
35	15/02/2029	1,0925%	Sim	Não
36	15/03/2029	1,1134%	Sim	Não
37	15/04/2029	1,1349%	Sim	Não
38	15/05/2029	1,1571%	Sim	Não
39	15/06/2029	1,1800%	Sim	Não
40	15/07/2029	1,2036%	Sim	Não
41	15/08/2029	1,2280%	Sim	Não
42	15/09/2029	1,2532%	Sim	Não
43	15/10/2029	1,2792%	Sim	Não
44	15/11/2029	1,3061%	Sim	Não
45	15/12/2029	1,3339%	Sim	Não
46	15/01/2030	1,3628%	Sim	Não
47	15/02/2030	1,3926%	Sim	Não
48	15/03/2030	1,4235%	Sim	Não
49	15/04/2030	1,4556%	Sim	Não
50	15/05/2030	1,4889%	Sim	Não
51	15/06/2030	1,5234%	Sim	Não
52	15/07/2030	1,5593%	Sim	Não
53	15/08/2030	1,5967%	Sim	Não
54	15/09/2030	1,6355%	Sim	Não
55	15/10/2030	1,6760%	Sim	Não
56	15/11/2030	1,7181%	Sim	Não
57	15/12/2030	1,7621%	Sim	Não
58	15/01/2031	1,8080%	Sim	Não
59	15/02/2031	1,8560%	Sim	Não
60	15/03/2031	1,9062%	Sim	Não
61	15/04/2031	1,9587%	Sim	Não
62	15/05/2031	2,0138%	Sim	Não
63	15/06/2031	2,0716%	Sim	Não
64	15/07/2031	2,1323%	Sim	Não
65	15/08/2031	2,1961%	Sim	Não
66	15/09/2031	2,2633%	Sim	Não

NÚM	DATA	Tai (%)	Pagamento Juros	Incorpora Juros?
67	15/10/2031	2,3342%	Sim	Não
68	15/11/2031	2,4091%	Sim	Não
69	15/12/2031	2,4882%	Sim	Não
70	15/01/2032	2,5721%	Sim	Não
71	15/02/2032	2,6610%	Sim	Não
72	15/03/2032	2,7556%	Sim	Não
73	15/04/2032	2,8562%	Sim	Não
74	15/05/2032	2,9637%	Sim	Não
75	15/06/2032	3,0785%	Sim	Não
76	15/07/2032	3,2017%	Sim	Não
77	15/08/2032	3,3339%	Sim	Não
78	15/09/2032	3,4764%	Sim	Não
79	15/10/2032	3,6304%	Sim	Não
80	15/11/2032	3,7972%	Sim	Não
81	15/12/2032	3,9785%	Sim	Não
82	15/01/2033	4,1764%	Sim	Não
83	15/02/2033	4,3932%	Sim	Não
84	15/03/2033	4,6317%	Sim	Não
85	15/04/2033	4,8954%	Sim	Não
86	15/05/2033	5,1884%	Sim	Não
87	15/06/2033	5,5160%	Sim	Não
88	15/07/2033	5,8846%	Sim	Não
89	15/08/2033	6,3024%	Sim	Não
90	15/09/2033	6,7799%	Sim	Não
91	15/10/2033	7,3310%	Sim	Não
92	15/11/2033	7,9741%	Sim	Não
93	15/12/2033	8,7342%	Sim	Não
94	15/01/2034	9,6463%	Sim	Não
95	15/02/2034	10,7613%	Sim	Não
96	15/03/2034	12,1552%	Sim	Não
97	15/04/2034	13,9475%	Sim	Não
98	15/05/2034	16,3374%	Sim	Não
99	15/06/2034	19,6835%	Sim	Não
100	15/07/2034	24,7029%	Sim	Não

NÚM	DATA	Tai (%)	Pagamento Juros	Incorpora Juros?
101	15/08/2034	33,0689%	Sim	Não
102	15/09/2034	49,8014%	Sim	Não
103	15/10/2034	100,0000%	Sim	Não

ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(a) Contrato de Origem dos Créditos: "*Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças*", celebrado em 25 de março de 2026;

(b) Locador (Cedente dos Créditos): **SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 65.131.846/0001-06, representado por sua administradora **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002;

(c) Locatária (Devedora dos Créditos): **SAVIXX COMÉRCIO INTERNACIONAL S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, sala 1.009, Enseada do Suá, CEP 29.050-420, inscrita no CNPJ sob o nº 28.477.685/0001-80;

(d) Garantidores: (i) **GUILHERME PICARD**, convivente em união estável sob o regime da separação total de bens, administrador, portador da cédula de identidade R.G. nº 10.079.714-7, e inscrito no CPF sob o nº 910.966.937-04, com endereço profissional na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, sala 1.009, sala 1.009, Enseada do Sua, CEP 29.050-335 ("Sr. Guilherme"), na qualidade de fiador; e (ii) a locatária, na qualidade de cedente fiduciante dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária em garantia constituída nos termos do respectivo contrato de cessão fiduciária relacionado e previsto conforme o Contrato de Locação;

(e) Objeto do Contrato: locação atípica, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, do imóvel situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Carlos Seixas, nº 420, Lote 3, PAL 48686, Caju, com área de 19.593,91 m², matriculado sob o nº 67.321 do 3º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ;

(f) Natureza dos Créditos: direitos creditórios imobiliários decorrentes do pagamento dos aluguéis mensais e demais encargos locatícios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações devidos pela Locatária por força do Contrato de Locação, inclusive na hipótese de rescisão antecipada, observados os termos do Contrato de Locação;

(g) Valor do Aluguel: R\$ 1.590.781,22 (um milhão, quinhentos e noventa mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos) por mês, ressalvado o reajuste previsto contratualmente, sendo certo que (i) no 1º (primeiro) mês de aluguel será devido o valor fixo de R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais), e (ii) do 2º (segundo) ao 23º (vigésimo terceiro) mês, inclusive, será aplicado desconto de 12,93% (doze inteiros e noventa e três centésimos por cento) sobre o valor base do aluguel, tudo nos termos do Contrato de Locação;

(h) Periodicidade de Pagamento: mensal, com vencimento no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) para a conta bancária indicada pela Securitizadora, conforme previsto no Contrato de Locação;

(i) Prazo da Locação: da Data de Início (conforme definida no Contrato, condicionada à superação das condições suspensivas) até 30 de setembro de 2034;

(j) Reajuste dos Créditos: os valores dos aluguéis serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, contada da data de celebração do Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 5 do Contrato de Locação;

(a) (k) Garantias da Locação: (i) Fiança (conforme definida no Contrato de Cessão); e (ii) CF (conforme definida no Contrato de Cessão).

(b) Garantias da Cessão: (i) AFI (conforme definida no Contrato de Cessão); e (ii) AF de Máquinas (conforme definida no Contrato de Cessão).

ANEXO III – DESPESAS DA OPERAÇÃO

Despesas Iniciais	Prestador de Serviço	R\$ 305.616,69
Agente Fiduciário – Implantação	Terra	R\$ 5.000,00*
Custodiante	Terra	R\$ 6.000,00*
Registro da CCI na B3	Terra	R\$ 5.000,00*
Assessor jurídico	EHBP	R\$ 165.000,00*
B3	B3	R\$ 29.858,69
Registro Oferta Anbima	Anbima	R\$ 9.919,00
Base de dados Anbima	Anbima	R\$ 2.839,00
Coordenador Líder	Galapagos DTVM	R\$ 65.000,00
Agente Fiduciário	Terra	R\$ 17.000,00*

Despesas Recorrentes:

CUSTOS RECORRENTES	Prestador de Serviço	
Auditoria e contabilidade do patrimônio separado	RBA	R\$ 500,00* mês
Agente fiduciário	Terra	R\$ 17.000,00* ano
Custodiante	Terra	R\$ 6.000,00* ano
Escriturador e Banco Liquidante	Itaú	R\$ 1.500,00 mês
Administração do Patrimônio Separado	REIT Securitizadora	R\$ 13.083,33* mês

*A serem acrescidos dos impostos.

Despesas Extraordinárias:

(i) em qualquer reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão (conforme definidos no Termo de Securitização), será devido pelo Cedente à Securitizadora, a título de *fee* de reestruturação o valor de R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) por participação em Assembleia que delibere sobre referida repactuação. Entende-se por reestruturação alterações nas condições dos CRI relacionadas: **(a)** às Garantias; **(b)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(c)** *covenants* operacionais ou financeiros; **(d)** eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou **(e)** quaisquer outras alterações relativas aos CRI e aos Documentos da Operação também serão consideradas reestruturação. O *fee* de reestruturação deverá

ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. O *fee* de reestruturação será acrescido de ISS, da PIS, da COFINS, CSSL e IRRF. Ocorrendo impuntualidade no pagamento de reestruturação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e

(ii) quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Emissão e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias, entre outras.

Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pelo Cedente;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) despesas acima, de responsabilidade do Cedente, que não pagas por ele.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, observado o disposto no Termo de Securitização.

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora" ou "Securitizadora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários 14ª (décima quarta) emissão, em série única, DECLARA, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (ii) o Termo de Securitização contém, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Titulares dos CRI, a respeito dos CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) verificou com base na diligência legal e nas declarações prestadas pelas partes dos Documentos da Operação, a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;
- (iv) o Termo de Securitização será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60; e
- (v) nos termos da do ato de aprovação societário realizado em 12 de fevereiro de 2026.

Declara, ainda, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 14ª (Décima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada"* ("Termo de Securitização").

{local, data e campos de assinatura estão postos no documento efetivamente assinado}

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Emissora" ou "Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 14ª (Décima Quarta) emissão, em série única, da Emissora, DECLARA, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 14ª (Décima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Termo de Securitização"), que instituiu o regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) os Direitos Creditórios, (iii) os Fundos, (iv) a Conta Centralizadora e todos os valores depositados na referida conta; (v) os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas; e (vi) bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

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

{local, data e campos de assinatura estão postos no documento efetivamente assinado}

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante: **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 14ª (Décima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Termo de Securitização"); e **(ii)** do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI" e "CCI"), que representa os créditos imobiliários que servirão de lastro aos certificados de recebíveis imobiliário da 14ª (Décima Quarta) emissão, em série única, da **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora" ou "Securitizadora"), **DECLARA** à Emissora, para os fins da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), que foi entregue a esta custodiante para custódia, (i) 1 (uma) via original eletrônica do Termo de Emissão; (ii) 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) 1 (uma) via original eletrônica do Termo de Securitização. Ainda, conforme disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários se encontram devidamente vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 14ª (Décima Quarta) emissão, em série única, da Securitizada, tendo sido instituído o regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização encontra-se registrado e custodiado nesta Instituição Custodiante.

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

{local, data e campos de assinatura estão postos no documento efetivamente assinado}

**ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
CNPJ: 03.751.794/0001-13
Representado neste ato por seu diretor estatutário: José Ricardo Pinheiro
Número do Documento de Identidade: 24.969.977-1
CPF/MF nº: 153.095.018-00
E seu procurador: Silvan Barros Suassuna
Número do Documento de Identidade: 16.183.268-4
CPF/MF nº: 082.805.188-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 14ª (Décima Quarta)
Números da Séries: Única.
Emissor: **REIT SECURITIZADORA S.A**
Quantidade: 100.000
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

{local, data e campos de assinatura estão postos no documento efetivamente assinado}

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, andar 1 parte, Pinheiros, CEP 05.401-400, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 28.650.236/0001-92, neste ato representada na forma do de seus atos constitutivos, para fins de atender o que prevê a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição de 99.742 (noventa e nove mil, setecentos e quarenta e dois) cédulas de créditos imobiliário, em série única, da 14ª (décima quarta) emissão, em série única, da **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 ("CRI", "Emissão" e "Securitizadora", respectivamente) **DECLARA**, para todos os fins e efeitos **(i)** ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 14ª (Décima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado em 13 de fevereiro de 2026 ("Termo de Securitização")", que regula os CRI e a Emissão; e **(ii)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Securitizadora e pelo Cedente são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

{local, data e campos de assinatura estão postos no documento efetivamente assinado}

ANEXO IX – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EMISSÕES DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Emissão	Série Única da 5ª Emissão de CRI da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 5.000.000,00
Quantidade	5.000
Garantias	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel com Condição Suspensiva; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Liquidez.
Data de Emissão	18/03/2024
Data de Vencimento	18/11/2028
Remuneração	N/A
Enquadramento	vencimento antecipado

Emissão	Séries 1 e 2 da 6ª Emissão de CRI da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 45.000.000,00
Quantidade	45.000
Garantias	(i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Juros
Data de Emissão	19/03/2024
Data de Vencimento	19/03/2030
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 10ª Emissão de CRI da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 15.300.000,00
Quantidade	15.300
Garantias	Cessão Fiduciária de Créditos, Cessão de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Fiança
Data de Emissão	18/12/2024
Data de Vencimento	18/12/2036
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	11ª Emissão em 3 Séries de CRI da Reit Securitizadora S.A.
----------------	--

Valor Total da Emissão	R\$ 39.000.000,00
Quantidade	39.000
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Promessa de Cessão Fiduciária.
Data de Emissão	16/06/2025
Data de Vencimento	25/05/2028
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplência financeira

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

Emissão	12ª Emissão em 3 Séries de CRI da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 43.000.000,00
Quantidade	43.000
Garantias	AFI, AFP, CF e Fiança.
Data de Emissão	03/07/2025
Data de Vencimento	03/07/2035
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplência financeira

ANEXO X – TRIBUTAÇÃO

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive 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 legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentas do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa n.º 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995 e artigo 5º, da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11, da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16, da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e **(ii)** aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Com relação aos investidores estrangeiros, nos termos do art. 876 do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e **(ii)** nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de **(i)** 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(ii)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: **(i)** remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; **(ii)** prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos

(fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); **(iii)** vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(iv)** vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(v)** inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; **(vi)** se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; **(vii)** comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência; **(viii)** procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e **(ix)** o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), regulado pela Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de

mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º, do Decreto nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso dos CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: **(i)** 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e **(ii)** 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa nº 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional

(Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, XVI e XVII, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

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 nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de 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).

ANEXO XI – FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto ao Cedente, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política econômica do Governo Federal

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa do Cedente e/ou da Locatária podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e

- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar negativamente o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da política anti-inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares dos CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Titulares dos CRI.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dos mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar

que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez do Cedente, da Locatária e dos Garantidores.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Titulares dos CRI ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

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

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização de recebíveis imobiliários, podendo trazer, eventualmente, ociosidade operacional à Emissora.

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

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e,

ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Atualmente, a Lei 14.430, dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Titulares dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares dos CRI.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas e/ou às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de títulos de securitização.

Risco da existência de credores privilegiados

Os dispositivos na Lei 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de certificados de recebíveis imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.

Entretanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”, de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei 14.430.

Por força da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico

existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia do regime fiduciário e conseqüentemente, do Patrimônio Separado.

Riscos relacionados aos seus acionistas

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental.

Considerando a relevância dos referidos fornecedores para a adequada execução das atividades relacionadas à Oferta, caso algum deles promova reajustes significativos nos preços contratados, sofra

processo de falência, deixe de cumprir suas obrigações contratuais ou não mantenha o padrão de qualidade exigido, poderá ser necessária sua substituição. Tal substituição pode, por consequência, afetar negativamente a gestão e operacionalização dos Créditos Imobiliários e das Garantias vinculadas, o que pode comprometer a integridade da estrutura da operação e impactar adversamente os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI.

Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de operações de securitização.

Riscos relacionados aos seus clientes

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

RISCOS RELACIONADOS AOS SETORES DA ECONOMIA NOS QUAIS A EMISSORA ATUE

Efeitos relacionados ao setor de securitização imobiliária

Já os Titulares dos CRI estão sujeitos aos riscos associadas ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão dos CRI pela Emissora e conseqüentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da emissora

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado sobre os

Créditos do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO CEDENTE E AOS GARANTIDORES

Liquidez

Risco de liquidez é o risco de se encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A baixa liquidez do Cedente e dos Garantidores pode afetar sua capacidade de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Resultados desfavoráveis para o Cedente e os Garantidores em disputas judiciais podem afetar negativamente seus negócios e situação financeira

O Cedente e os Garantidores poderão ser partes de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos do Cedente e dos Garantidores, o que pode dificultar o cumprimento, pelo Cedente e pelos Garantidores, de suas obrigações de pagamento no âmbito dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses do Cedente e dos Garantidores, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Insolvência do Cedente e dos Garantidores

Durante o prazo de vigência dos CRI, a condição financeira do Cedente e dos Garantidores poderão ser

alteradas negativamente por diversos fatores externos, de modo que o Cedente e os Garantidores estão sujeitos ao risco de insolvência. Na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e/ou eventual excussão das Garantias, o Cedente e os Garantidores poderão não dispor de outros recursos para o adimplir as Obrigações Garantidas, o que poderá impactar adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À EMISSÃO

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de indisponibilidade do IPCA

Observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de indisponibilidade do IPCA ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Titulares dos CRI, em deliberação realizada em Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tal resgate antecipado, não havendo qualquer garantia de que a Emissora, se for o caso, possua recursos para efetuar o pagamento decorrente do resgate antecipado dos CRI ou que existirão, no momento do resgate, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

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

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização.

Sendo assim, caso os referidos quóruns não sejam obtidos nas deliberações das Assembleias, determinadas matérias não poderão ser aprovadas.

Adicionalmente, os titulares dos CRI que detenham participação minoritária podem ter que aceitar as deliberações aprovadas pela maioria, ainda que tais decisões não reflitam sua manifestação de voto ou posição individual. Nessas hipóteses, os Titulares dos CRI poderão ser afetados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Riscos financeiros

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

Risco estrutural

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

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

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente o pré-pagamento parcial ou total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Assim sendo, a declaração de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pelo Cedente informando que um evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários aconteceu ou poderá acontecer. Caso o Cedente não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, as providências para declaração de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, com o conseqüente resgate antecipado dos CRI, poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado e Resgate Antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, há possibilidade de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários. Desta forma, uma vez verificada a ocorrência de um evento de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, a Emissora, com os recursos pagos pelo Cedente, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI e, conforme aplicável, o resgate antecipado dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização.

Nessas hipóteses e no caso de se verificar qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI poderão ter seus respectivos horizontes originais de investimento reduzidos.

Nesse contexto, o inadimplemento do Cedente, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado pode afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e pelo Cedente qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, em caso de inadimplência do Cedente em realizar a liquidação

e/ou pagamento antecipado ou, conforme aplicável, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado para promoção de sua liquidação antecipada, o Titular de CRI poderá não ser capaz de realizar investimentos adicionais que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI. Adicionalmente, a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI poderá ter impacto adverso na liquidez e ensejar em perda de liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e a consequente possibilidade de resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado: (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a exigência de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois: (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência da hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado e/ou de exigência de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Riscos de insuficiência da CF

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução da CF. Não há como assegurar que a CF, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos de insuficiência da AFI

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução da AFI. Não há como assegurar que a AFI, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos de insuficiência da AF de Máquinas

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução da AF de Máquinas. Não há como assegurar que a AF de Máquinas, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

A inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Locatária, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Durante o prazo de vigência dos CRI, a Locatária pode ter suas capacidades de pagamento diminuídas em função de diversos fatores externos. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que, conseqüentemente, aumentará o risco de não pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Risco de auditoria jurídica

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados ao Imóvel, à Locatária e aos respectivos antecessores dominiais do Imóvel.

A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ter sido capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

Ademais, em razão do escopo restrito, tal auditoria jurídica não apresentará juízo de valor em relação à análise de crédito das pessoas auditadas, sendo possível que o Imóvel, a Locatária e os antecessores dominiais do Imóvel possuam pendências que não tenham sido identificadas no momento da Emissão e/ou da emissão da opinião legal do assessor legal, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Operação, e que possam vir a ser questionados e gerar eventual contingência ao Patrimônio Separado, sejam por eventual questionamento de origem que resulte na caracterização de fraude contra credores e/ou à execução, desconstituição de personalidade jurídica, dentre outras situações que podem vir a impactar diretamente os Créditos Imobiliários, o que por consequência, irá impactar negativamente nos CRI.

Por fim, algumas certidões não foram disponibilizadas, tendo sido substituídas por declarações fornecidas pela Savixx para fins de elaboração do relatório de auditoria jurídica. Desta forma, informações e/ou fatos não comprovados documentalmente, em razão da não apresentação das referidas certidões, poderão eventualmente gerar impactos nos Créditos Imobiliários.

Ônus do Imóvel

O Imóvel encontra-se gravado com o Ônus do Imóvel, cuja baixa está condicionada à quitação integral da dívida da Savixx perante o respectivo credor hipotecário.

Foi negociado pelo Cedente e a Savixx que a dívida vinculada ao Ônus do Imóvel deverá ser quitada pela Savixx com os recursos provenientes da venda do Imóvel ao Cedente. Entretanto, caso tal quitação não

ocorra, o Imóvel permanecerá onerado em favor de terceiro, que terá preferência na excussão da garantia em relação à AFI a ser constituída no âmbito da Operação.

Desapropriação

O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento dos Créditos Imobiliários, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Rescisão do Contrato de Locação pode impactar adversamente o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários

A eventual rescisão do Contrato de Locação poderá afetar negativamente os fluxos de pagamento Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, uma vez que: (i) o Cedente poderá não conseguir encontrar novos locatários para ocupar o Imóvel; e/ou (ii) os novos contratos eventualmente celebrados poderão não apresentar condições comerciais equivalentes ou mais favoráveis do que aquelas atualmente em vigor.

Nessas hipóteses, a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI poderá ser prejudicada e os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Riscos inerentes ao Imóvel objeto do Contratos de Locação

O Imóvel está sujeito a diversos riscos ambientais, urbanísticos e regulatórios que podem impactar negativamente o seu uso, valor e, conseqüentemente, o fluxo de pagamentos Créditos Imobiliários.

De maneira geral, entre os principais riscos, destacam-se: (i) ausência de licenciamento ambiental ou autorizações específicas para operação, incluindo uso de recursos hídricos (como poços artesianos), descarte de resíduos, saneamento e supressão de vegetação; (ii) existência de passivos ambientais relacionados à contaminação do solo e de águas subterrâneas, com potencial responsabilização do Cedente e da Locatária nas esferas administrativa, civil e penal; (iii) desvalorização do Imóvel em razão de danos ou restrições ambientais, com possibilidade de imposição de sanções pelas autoridades competentes; e (iv) impactos decorrentes de restrições urbanísticas e mudanças na legislação ou políticas públicas, que podem impor limitações à ocupação, uso e edificações no Imóvel.

A inobservância da legislação ambiental e urbanística poderá resultar na obrigação de o Cedente reparar danos ao meio ambiente, arcar com multas, responder por prejuízos a terceiros e realizar investimentos

não previstos para regularização, inclusive em medidas de compliance ambiental. Além disso, atrasos ou indeferimentos na emissão ou renovação de licenças, alvarás e demais autorizações por parte das autoridades competentes podem afetar a operação regular da Locatária.

Nessas hipóteses, a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI poderá ser prejudicada e os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Ainda, tais eventos podem comprometer a capacidade do Cedente e/ou da Locatária de honrar suas obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, impactando a pontualidade e a previsibilidade dos pagamentos devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, com potencial prejuízo à expectativa de retorno dos Titulares dos CRI.

Riscos decorrentes da ausência ou irregularidade de licenças necessárias para o exercício das atividades no Imóvel

A Locatária exerce atividades comerciais no Imóvel, sendo necessário, portanto, que detenha e mantenha válidas e regulares todas as licenças e autorizações exigidas pela legislação aplicável para o exercício de suas atividades, incluindo, mas não se limitando, ao alvará de funcionamento expedido pela municipalidade competente e ao Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB.

Eventuais irregularidades, suspensão, não renovação ou ausência das licenças e autorizações necessárias para o desempenho das atividades da Locatária poderão resultar na aplicação de penalidades pelas autoridades competentes, incluindo multas, bem como na eventual interdição ou paralisação das atividades exercidas no Imóvel.

A eventual paralisação ou restrição das atividades da Locatária no Imóvel poderá impactar negativamente sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação, incluindo o pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios. Como consequência, tal situação poderá afetar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, impactando a pontualidade e a previsibilidade dos pagamentos devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, podendo resultar em prejuízos à expectativa de retorno dos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados a não verificação das Condições Precedentes

A integralização dos CRI depende da verificação e implemento das respectivas Condições Precedentes. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido

poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que os Titulares dos CRI encontrarão opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

Risco em função do registro automático da Oferta na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA. Nesse sentido, os Titulares dos CRI interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, o Cedente, a Locatária e os Garantidores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que **(i)** não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a Titulares dos CRI não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e **(ii)** as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Riscos pela inexistência de rating

Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos Titulares dos CRI com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de Amortização Programada dos CRI e Remuneração.

A inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Locatária, pelo Cedente e pelos Garantidores, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Durante o prazo de vigência dos CRI, a Locatária, o Cedente e os Garantidores podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos. Como

consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que, conseqüentemente, aumentará o risco de não pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Locatária, pelo Cedente, e pelos Garantidores, conforme aplicável ao respectivo Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Locatária, pelo Cedente e pelos Garantidores poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Documentos da Operação.

Nessa hipótese, o valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

Risco de não obtenção de registro do Lastro e do Contrato de Cessão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente

O Lastro e o Contrato de CF ainda não foram devidamente registrados perante o Cartório de RTD, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de não publicidade da CF perante terceiros, em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. A Savixx, o Cedente e/ou os Garantidores poderão vir a enfrentar dificuldades junto ao Cartório de RTD, o que pode comprometer a efetivação dos registros e, conseqüentemente, afetar a eficácia, exigibilidade e oponibilidade da CF, ocasionando perdas aos potenciais investidores.

Risco de não obtenção de registro do Contrato de AFI perante o Cartório de Registro de Imóveis competente

O Contrato de AFI ainda não foi devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de não publicidade da AFI perante terceiros, em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. A Savixx, o Cedente e/ou os Garantidores poderão vir a enfrentar dificuldades junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que pode comprometer a eficácia da AFI e, conseqüentemente, a sua exigibilidade e oponibilidade perante terceiros, ocasionando perdas aos potenciais investidores.

Risco de concentração de devedor dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são concentrados integralmente, quanto ao pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Titulares dos CRI.

Demais riscos

O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.