



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**DA 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

REIT SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

NAVE 1 SC SPE S.A.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAVE 1 SC SPE S.A.

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 22.420-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora" e "Emissora");

- na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidas),

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 6ª (Sexta) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Nave 1 SC SPE S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430/22, conforme os termos e condições a seguir descritos:

II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 17.8. abaixo.

" <u>Ações</u> ":	A totalidade das ações detidas pelo Fiador no capital social da Devedora, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza,
-------------------	--

	correspondentes a 99,90% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) do capital social da Devedora.
<u>"Agente Fiduciário":</u>	A H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<u>"Alienação Fiduciária de Ações":</u>	A alienação fiduciária sobre as Ações, constituída em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Amortização Extraordinária das Debêntures":</u>	A amortização extraordinária das Debêntures, a ser realizada nos termos da Cláusula 4.17. da Escritura de Emissão.
<u>"Amortização Programada dos CRI":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.6. deste Termo de Securitização.
<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 do Botafogo, nº 501, conjunto 704, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
<u>"Anexos":</u>	Os anexos do presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.
<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>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que eventualmente estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora, com acompanhamento da Devedora, em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de

	depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.
<u>"Assembleia(s) de Titulares dos CRI" ou "Assembleia(s)":</u>	A assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Securitização para esse fim.
<u>"Aviso de Recebimento":</u>	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
<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/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
<u>"B3":</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
<u>"Boletim(ns) de Subscrição":</u>	Os boletins de subscrição dos CRI.
<u>"CCI":</u>	1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para

	representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>CNPJ/MF</u> ":	O Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, do Ministério da Fazenda.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	O " <i>Código de Ofertas Públicas</i> ", em vigor.
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Condições Precedentes</u> ":	Cada integralização dos CRI está condicionada à implementação de todas as seguintes condições precedentes, a serem verificadas pela Securitizadora: (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal, a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação da suficiência dos poderes dos representantes e a existência das aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, considerando que os documentos serão assinados na forma digital; (ii) registro da AGE da Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão) na junta comercial competente; (iii) publicação da AGE da Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão) na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital - SPED, na forma da Lei das Sociedade por Ações e da Portaria nº 12.071/21 (conforme definido na Escritura de Emissão);

	(iv) evidência do protocolo para registro da Escritura de Emissão no Cartório de RTD (conforme definido na Escritura de Emissão); (v) evidência do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o Cartório RTD (conforme definido na Escritura de Emissão); (vi) apresentação de cópia do Livro de Registro de Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) da Devedora constando a inscrição das Debêntures; (vii) apresentação de cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas (conforme definido na Escritura de Emissão) da Devedora constando a inscrição da Alienação Fiduciária de Ações; (viii) recebimento de relatório de auditoria jurídica (<i>due diligence</i>), incluindo, mas não se limitando, a auditoria jurídica da Devedora, do Fiador, bem como do Imóvel e seus respectivos antecessores, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora; (ix) conclusão satisfatória e recebimento da via assinada, ao exclusivo critério da Securitizadora, da opinião legal da Operação, elaborada pelos assessores legais contratados; (x) registro deste Termo de Securitização na B3; (xi) emissão, subscrição e integralização parcial dos CRI; (xii) comprovação do registro dos CRI na B3; (xiii) instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado; (xiv) não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos neste Termo de Securitização;
--	--

	(xv) não constatação, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures; (xvi) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal/regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública; e (xvii) a não constatação, pela Securitizadora, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, ao Fiador, às Garantias, ao Imóvel que, de alguma forma, ao exclusivo critério da Securitizadora, possa afetar, materialmente, o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação.
<u>"Conta Centralizadora":</u>	A conta corrente nº 33649-6, agência 6014, do Banco Itaú S.A., de titularidade da Emissora.
<u>"Conta de Livre Movimentação":</u>	A conta corrente nº 593028001-7, agência 1, do Banco SB Cash Sociedade de Crédito Direto (nº 482), de titularidade e livre movimento da Devedora.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças"</i> , celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações.
<u>"CPF/MF":</u>	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas, do Ministério da Fazenda.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que estabelecem que a Devedora e/ou o Fiador estão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento (i) dos direitos creditórios oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pelo Fiador, ou titulados pela Securitizadora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos

	acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão.
<u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u>	Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) as Garantias; e (iv) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i), (ii) e (iii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
<u>"CRI" ou "Certificados de Recebíveis Imobiliários":</u>	Os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto.
<u>"CRI em Circulação":</u>	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles de titularidade (i) da Emissora e dos demais prestadores de serviços da operação; (ii) dos sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços; (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto quando os únicos investidores forem as pessoas mencionadas acima ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleia, manifestada na própria Assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.
<u>"CRI Seniores":</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da Securitizadora.
<u>"CRI Subordinados":</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 6ª (sexta) emissão da Securitizadora.

" <u>Cronograma de Pagamentos</u> ":	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
" <u>CSSL</u> ":	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão</u> ":	19 de março de 2024.
" <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 da Amortização Programada dos CRI e/ou da Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
" <u>Data de Vencimento</u> ":	19 de março de 2030.
" <u>Debêntures</u> ":	As debêntures, em série única, emitidas pela Devedora, por meio da Escritura de Emissão, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
" <u>Decreto nº 6.306/07</u> ":	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
" <u>Despesas</u> ":	As Despesas Extraordinárias, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas do Patrimônio Separado, quando mencionadas em conjunto, bem como todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação.
" <u>Despesas Extraordinárias</u> ":	As despesas indicadas como extraordinárias no Anexo III deste Termo de Securitização, que poderão vir a ser necessárias para a realização da Operação.
" <u>Despesas Iniciais</u> ":	As despesas indicadas como iniciais no Anexo III deste Termo de Securitização, que são necessárias para a realização da Operação.

<u>"Despesas do Patrimônio Separado":</u>	As despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, indicadas no Anexo III deste Termo de Securitização.
<u>"Despesas Recorrentes":</u>	As despesas indicadas como recorrentes no Anexo III deste Termo de Securitização, que são necessárias para a realização da Operação.
<u>"Destinação de Recursos":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo IV deste Termo de Securitização.
<u>"Devedora":</u>	A NAVE 1 SC SPE S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rua Rodrigues Alves, nº 31, sala 07, Centro I Urbano, CEP 88.350-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.838.721/0001-79.
<u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis":</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>"Distribuições":</u>	Todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações alienadas fiduciariamente em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, inclusive o lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações.
<u>"Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos":</u>	Tem o significado que lhe foi conferido no Anexo IV deste Termo de Securitização.
<u>"Documentos da Operação":</u>	Quando mencionados em conjunto: (i) a AGE da Emissora (conforme definido na Escritura); (ii) a Escritura de Emissão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vi) os Boletins de Subscrição; (vii) os boletins de subscrição das Debêntures; e (viii) eventuais aditamentos aos documentos acima
<u>"Emissão":</u>	A presente 6ª (sexta) emissão de CRI, em 2 (duas) séries, da Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização.

<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	A REIT SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<u>"Encargos Moratórios":</u>	Os encargos devidos pela Devedora e/ou pelo Fiador, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) multa moratória de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
<u>"Escritura de Emissão" ou "Escritura":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, A Ser Convogada Em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da Nave 1 SC SPE S.A."</i> , celebrado na presente data entre a Devedora, a Securitizadora e o Fiador.
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a Securitizadora, a Instituição Custodiante e a Devedora.
<u>"Escrutador":</u>	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures":</u>	Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, quando mencionados em conjunto.

<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures":</u>	Os eventos previstos na Cláusula 11.1. da Escritura de Emissão, cuja na ocorrência a Emissora poderá decretar, de forma automática, antecipadamente vencidas as Debêntures.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures":</u>	Os eventos previstos na Cláusula 11.2. da Escritura de Emissão, cuja na ocorrência a Securitizadora poderá, com a aprovação dos Titulares dos CRI, decretar antecipadamente vencidas as Debêntures.
<u>"Fee de Reestruturação":</u>	O valor devido à Emissora nas hipóteses de reestruturação dos CRI, nos termos da Cláusula 13.6.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Fiador":</u>	O Sr. ALEXANDRE SILVEIRA , brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 581.368.431-04, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.536.052-9, emitida pela SSP/PR, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Carneiro Lobo, nº 296, apto. 08, Água Verde, CEP 80.240-240.
<u>"Fiança"</u>	A garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada pelo Fiador em favor da Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Fundo de Juros":</u>	O fundo de juros, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento da Remuneração. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente até que o Valor do Fundo de Juros seja atingido, sobre os recursos de cada integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, de forma proporcional aos CRI distribuídos.
<u>"Garantias":</u>	Quando mencionadas em conjunto, (i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Juros.
<u>"Imóvel":</u>	O imóvel que será objeto da Destinação de Recursos,

	conforme identificado no Anexo IV deste Termo de Securitização.
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	A H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
" <u>Instrução Normativa nº 1.585/15</u> ":	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1585, de 31 de agosto de 2015, conforme posteriormente alterada.
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>IOF</u> ":	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IRPJ</u> ":	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> ":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>ISS</u> ":	O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.981/95</u> ":	A Lei nº 8.981/95, de 20 de janeiro de 1995, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 11.033/04</u> ":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada.
" <u>Lei nº 12.431/11</u> ":	A Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme

	posteriormente alterada.
"Lei nº 13.874/19":	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme posteriormente alterada.
"Lei nº 14.430/22":	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme posteriormente alterada.
"Medida Provisória nº 2.200-2/01":	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Medida Provisória nº 2.158-35/01":	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
"Medida Provisória nº 2.189-49/01":	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
"Montante Mínimo":	O Montante Mínimo de CRI Seniores e o Montante Mínimo de CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto.
"Montante Mínimo de CRI Seniores":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.9. abaixo.
"Montante Mínimo de CRI Subordinados":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.11.1. abaixo.
"Obrigações Garantidas":	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo Fiador na Escritura de Emissão; (ii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização; (iii) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como (iv) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.

<u>"Oferta"</u> :	A oferta pública de distribuição dos CRI Seniores, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>"Oferta Privada"</u> :	A colocação privada dos CRI Subordinados, realizada sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e sem esforços de distribuição pública perante investidores.
<u>"Operação"</u> :	A presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação.
<u>"Ordem de Pagamentos"</u> :	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula 6.2. abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados.
<u>"Partes"</u> e <u>"Parte"</u> :	A Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto ou separadamente, respectivamente.
<u>"Patrimônio Separado"</u> :	O patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário pela Securitizadora, nos termos da Lei nº 14.430/22 e do Termo de Securitização, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando, às Despesas do Patrimônio Separado.
<u>"Período de Capitalização"</u> :	O período de capitalização da Remuneração é, para o primeiro período de capitalização, aquele que se inicia na 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 imediatamente anterior, 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.
<u>"PMT"</u> :	Os valores devidos aos Titulares dos CRI, nas respectivas Datas de Pagamento.
<u>"PIS"</u> :	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>"Prazo Máximo de Colocação"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.7. abaixo.
<u>"Preço de Integralização"</u> :	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI da respectiva série integralizadas na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série acrescido da Remuneração dos CRI Seniores ou da Remuneração dos CRI Subordinados, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização, nas demais integralizações.
<u>"Preço de Integralização das Debêntures"</u> :	O valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários.
<u>"Prêmio de Antecipação Facultativa"</u> :	O prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI pela Securitizadora, com recursos oriundos do pagamento, pela Devedora, do referido prêmio em caso de Amortização Extraordinária das Debêntures e Resgate Antecipado das Debêntures, de acordo com as respectivas regras, percentuais e fórmulas constantes da Escritura de Emissão.
<u>"Prêmio de Subordinação"</u> :	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4. 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 nº 14.430/22.
<u>"Relatório Semestral"</u> :	Tem o significado que lhe foi atribuído no Anexo IV deste Termo de Securitização.

<u>"Remuneração":</u>	A Remuneração dos CRI Seniores e a Remuneração dos CRI Subordinados, mencionadas em conjunto.
<u>"Remuneração dos CRI Seniores":</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.2. deste Termo de Securitização.
<u>"Remuneração dos CRI Subordinados":</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.3. deste Termo de Securitização.
<u>"Resgate Antecipado dos CRI":</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização.
<u>"Resgate Antecipado das Debêntures":</u>	O resgate antecipado das Debêntures, a ser realizado na forma estabelecida na Cláusula 4.18. da Escritura de Emissão.
<u>"Resolução CVM 17":</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 30":</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 60":</u>	A Resolução da 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.
<u>"Resolução CMN nº 4.373/14":</u>	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<u>"Taxa DI":</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.2. deste Termo de Securitização.
<u>"Termo de Securitização" ou "Termo":</u>	Este <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 6ª (Sexta) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Nave 1 SC SPE S.A."</i> , celebrado nesta data pelas Partes, instrumento

	pelo qual a Emissora emitirá os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos da Lei nº 14.430/22.
"Titulares dos CRI" ou "Investidores":	Os Titulares dos CRI Seniores e os Titulares dos CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto.
"Titulares dos CRI Seniores":	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI Seniores.
"Titulares dos CRI Subordinados":	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI Subordinados.
"Valor do Fundo de Juros":	O valor equivalente à soma das 4 (quatro) PMT imediatamente seguintes.
"Valor Nominal Unitário":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.
"Valor Total da Emissão":	O valor total da emissão será de até R\$ 45.000.000,00, na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo e de acordo com os procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária: A Emissão, a Oferta e a Oferta Privada foram devidamente aprovadas em deliberação tomada na Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 11 de março de 2024, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 14 de março de 2024 sob o nº 00006132104.

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, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que o valor total dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, na Data de Emissão, equivale a, inicialmente, R\$ 45.000.00,00 (quarenta e cinco milhões de reais), observado que tal valor poderá ser diminuído em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

2.3. Características: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, cujas características principais estão listadas no Anexo II deste Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

2.3.1. 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. 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 nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, devendo a CCI ser devidamente registrada na B3, na forma prevista na Lei nº 10.931/04 e na Resolução CVM 60.

2.4.1. 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 nº 10.931/04. Uma vez devidamente custodiado o presente Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora a declaração elaborada nos moldes do Anexo XI do presente Termo de Securitização.

2.5. Pagamentos: 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, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.6. Titularidade: A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures, mediante a formalização da Escritura de Emissão, inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição na forma da minuta constante do Anexo IV da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

	CRI Seniores	CRI Subordinados
Emissão:	6ª (sexta) emissão	
Séries:	1ª (primeira) série	2ª (segunda) série
Valor Total da Emissão:	O valor total da Emissão será de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo e de acordo com os procedimentos previstos nas Cláusulas 3.9. e 3.11. abaixo	
Valor Global da Série:	Até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)	Até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Quantidade Total de CRI:	Serão emitidos até 45.000 (quarenta e cinco mil) CRI, observada que a quantidade de CRI poderá ser diminuída, desde que observado o Montante Mínimo e de acordo com os procedimentos previstos nas Cláusula 3.9. e 3.11. abaixo	
Quantidade de CRI por Série:	Até 40.000 (quarenta mil)	Até 5.000 (cinco mil)
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais)	
Prazo da Emissão:	2.191 (dois mil cento e noventa e um) dias corridos	
Atualização Monetária:	Os CRI não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado	
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Seniores, incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Subordinados, incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, observado ainda o Prêmio de Subordinação
Pagamento da Remuneração:	A Remuneração será paga de acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo I, observado, inclusive, o período de carência indicado no referido anexo	
Amortização	Os CRI serão amortizados nas datas de pagamento indicadas no Anexo I,	

Programada dos CRI:	observado, inclusive, o período de carência indicado no referido anexo	
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:	B3	Os CRI Subordinados não serão depositados, mas serão registrados, bem como terão seus eventos de liquidação realizados através da B3. Adicionalmente, os CRI Subordinados não serão registrados para fins de distribuição e negociação em mercados regulamentados
Regime de Colocação:	A oferta dos CRI Seniores contará com melhores esforços de colocação	A oferta dos CRI Subordinado será realizada sem esforços de distribuição pública e sem a intermediação de instituições intermediárias
Data de Emissão:	19 de março de 2024	
Local de Emissão:	Rio de Janeiro/RJ	
Data de Vencimento:	19 de março de 2030	
Regime Fiduciário:	Sim	
Garantias:	Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Ações, pela Fiança e pelo Fundo de Juros	
Coobrigação da Emissora:	Não há	
Lastro dos CRI:	Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão	
Destinação dos Recursos:	Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para pagamento do Preço de Integralização das Debêntures. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Anexo IV deste Termo de Securitização	
Imóvel Vinculado aos Créditos Imobiliários:	Conforme identificado no Anexo IV deste Termo de Securitização	
Utilização de Instrumentos Derivativos:	Não serão utilizados instrumentos de derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	
Classificação de Risco:	Os CRI não serão objeto de classificação de risco	
Revolvência:	Não aplicável	

Prioridade e Subordinação:	Os CRI Seniores terão prioridade sobre os CRI Subordinados (i) no recebimento dos valores devidos a título de Remuneração dos CRI Seniores, amortização programada, amortização extraordinária, resgate antecipado e no pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Seniores na Data de Vencimento; e (ii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de CRI Seniores.	
Prêmio de Subordinação:	Não se aplica	Os CRI Subordinados receberão na Data de Vencimento o Prêmio de Subordinação, observado o disposto na Cláusula 6.4. abaixo.

3.2. Destinação dos Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço de Integralização das Debêntures.

3.2.1. A Devedora, por sua vez, deverá destinar a totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Debêntures integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo II da Escritura de Emissão e no Anexo IV deste Termo de Securitização.

3.2.2. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Distribuição e Negociação dos CRI Seniores

3.3. Oferta: A oferta de distribuição dos CRI Seniores será realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160, não estando, assim, sujeita à análise prévia da CVM.

3.4. Plano de Distribuição: Os CRI Seniores serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 160, do artigo 43 da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.4.1. Os CRI Seniores somente poderão ser subscritos e integralizados após o cumprimento ou dispensa expressa das Condições Precedentes, a obtenção do registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução

CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início pela Securitizadora, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI Seniores sejam admitidos à negociação.

3.5. Público-Alvo: A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.5.1. Por ocasião da subscrição dos CRI Seniores, cada Investidor 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, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA; e **(iii)** os CRI Seniores estão sujeitos a restrições de negociação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

3.6. Negociação: Os CRI Seniores somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, **(i)** a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta; e **(ii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

3.6.1. A restrição à negociação prevista na Cláusula acima deixará de ser aplicável caso a Securitizadora tenha ou venha a obter o registro de emissor de valores mobiliários e realize oferta subsequente do mesmo valor mobiliário, destinada a público investidor em geral, sujeita ao rito registro ordinário, conforme disposto no artigo 86, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

3.7. Encerramento da Oferta: O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI Seniores, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo Máximo de Colocação"), conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM, observado que será admitida a distribuição parcial dos CRI Seniores, desde que a colocação alcance o Montante Mínimo de CRI Seniores.

3.7.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pela Securitizadora, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160.

3.8. Prazo Máximo de Colocação: Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição dos CRI Seniores deverá ser realizada no Prazo Máximo de Colocação.

3.9. Distribuição Parcial dos CRI Seniores: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160,

é admitida a distribuição parcial dos CRI Seniores, e o encerramento da distribuição dos CRI Seniores caso sejam subscritos e integralizados CRI Seniores no montante mínimo de 12.000 (doze mil) CRI Seniores, equivalente a R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("Montante Mínimo de CRI Seniores").

3.9.1. Caso, até o Prazo Máximo de Colocação, não seja atingido o Montante Mínimo de CRI Seniores, a Oferta será cancelada, devendo ser observado o disposto neste Termo de Securitização.

3.9.2. Caso sejam subscritos e integralizados CRI Seniores em montante igual ou superior ao Montante Mínimo de CRI Seniores, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento (mesmo que antes do final do Prazo Máximo de Colocação), ficando facultado à Securitizadora prosseguir com a distribuição, devendo realizar, para tanto, a comunicação devida nos termos previstos na Resolução CVM 160.

3.9.3. Na hipótese prevista na Cláusula acima, caso haja colocação parcial dos CRI Seniores, o saldo não colocado de CRI Seniores será cancelado pela Securitizadora.

3.9.4. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI Seniores e nos termos da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI Seniores objeto da Oferta; ou **(ii)** de uma quantidade mínima de CRI Seniores, equivalente à totalidade dos CRI Seniores por eles subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo de CRI Seniores.

3.9.5. No caso do item (ii) da Cláusula acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI Seniores por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI Seniores originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI Seniores por ele subscritos.

3.10. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI Seniores serão depositados para: **(i)** distribuição 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 Seniores realizada por meio da B3.

Distribuição e Negociação dos CRI Subordinados

3.11. Oferta Privada: Os CRI Subordinados serão objeto de Oferta Privada.

3.11.1. Será admitida a distribuição parcial dos CRI Subordinados, observada a alocação de, no mínimo, 3.000 (três mil) CRI Subordinados, equivalentes a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ("Montante Mínimo de CRI Subordinados").

3.11.2. O Montante Mínimo de CRI Subordinados deverá ser atingido no mesmo período de colocação dos CRI Seniores. Os CRI Subordinados que não tiverem sido subscritos deverão ser cancelados pela Securitizadora.

3.12. Registro: Os CRI Subordinados serão registrados para colocação pelo MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (MDA), administrado e operacionalizado pela B3, em nome do respectivo titular, para fins de registro e de liquidação financeira de eventos de pagamentos, sendo a distribuição e negociação realizadas de forma privada e fora do âmbito da B3. Após o registro para custódia eletrônica dos CRI Subordinados na B3, considerando que tais CRI Subordinados estão bloqueados para negociação, eventual transferência de sua titularidade no mercado secundário deverá ser feita fora do ambiente B3, segundo procedimentos do Escriturador.

3.12.1. Os Titulares dos CRI Subordinados deverão fornecer, por escrito, por ocasião da subscrição dos CRI Subordinados, declaração atestando que está ciente de que:

- (i) a Oferta Privada não foi registrada na CVM ou na ANBIMA; e
- (ii) os CRI Subordinados não foram depositados para negociação em mercados regulamentados.

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

3.14. Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, sendo a integralização realizada de forma parcial, nas respectivas Datas de Integralização, após o cumprimento das Condições Precedentes, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, no caso dos CRI Seniores, e neste instrumento.

3.15. Ágio ou Deságio: Os CRI poderão ser subscritos e 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 de determinada série integralizados em uma mesma Data de Integralização.

3.16. Forma e Titularidade: A titularidade dos CRI Seniores será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI Seniores, enquanto estiverem eletronicamente custodiados

na B3. A titularidade dos CRI Subordinados, por sua vez, será comprovada pelo Escriturador.

3.16.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI Seniores, o extrato em nome dos Titulares dos CRI Seniores emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.16.2. Na hipótese dos CRI Seniores deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI Seniores passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED.

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

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

4.1. Atualização Monetária: Os CRI não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado.

4.2. Remuneração dos CRI Seniores: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Seniores, incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interbancários – DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“Taxa DI”), acrescida de spread (sobretaxa) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI Seniores”).

4.2.1. A Remuneração dos CRI Seniores será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das debêntures), desde a Data de Integralização dos CRI Seniores ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores imediatamente anterior (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento.

4.2.2. O cálculo da Remuneração dos CRI Seniores obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

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

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

onde:

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

TDIk = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

spread = 4,5000;

DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

4.2.2.1. Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

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

4.2.2.3. O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

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

4.3. Remuneração dos CRI Subordinados: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Subordinados, incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI ("Remuneração dos CRI Subordinados").

4.3.1. A Remuneração dos CRI Subordinados será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário), desde a Data de Integralização dos CRI Subordinados ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados imediatamente anterior (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento.

4.3.2. O cálculo da Remuneração dos CRI Subordinados obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

TDIk = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

4.3.2.1. Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

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

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

4.4. Indisponibilidade da Taxa DI: Observado o disposto nas Cláusulas abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.4.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI, na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração.

4.4.2. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia de Titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização. Os CRI resgatados nos termos desta Cláusula serão cancelados pela Emissora. Nesse caso, para cálculo da Remuneração dos CRI a serem resgatados, para cada dia do período em que há ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.5. Pagamento da Remuneração: Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carencia 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.

4.6. Amortização Programada dos CRI: Os CRI serão amortizados 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, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI ("Amortização Programada dos CRI").

4.6.1. As parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculadas de acordo com

a seguinte fórmula:

$$Aai = Vne \times Tai$$

Onde,

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. Local e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam em nome do titular na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam em nome do titular na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição dos Titulares dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

5.1. Amortização Extraordinária dos CRI: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, na hipótese de Amortização Extraordinária das Debêntures, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) ("Amortização Extraordinária dos CRI").

5.2. Resgate Antecipado dos CRI: A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI, na hipótese de **(i)** Resgate Antecipado das Debêntures, **(ii)** vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Décima Primeira da Escritura de Emissão, e **(iii)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia de que trata a Cláusula 4.4.1., conforme previsto na Cláusula 4.4. acima ("Resgate Antecipado dos CRI").

5.3. Valor de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: A Amortização Extraordinária dos CRI e o Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão feitos por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado ou resgatado, acrescidos: **(a)** da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI; **(b)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável; e **(c)** do Prêmio de Antecipação Facultativa, e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos, nos termos da Escritura de Emissão.

5.3.1. Fica desde já estabelecido que o Prêmio de Antecipação Facultativa não será devido nas hipóteses previstas nos itens "ii" e "iii" da Cláusula 5.2. acima.

5.3.2. A Amortização Extraordinária dos CRI e o Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, somente poderão ocorrer mediante envio de comunicação dirigida pela Devedora à Securitizadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos de antecedência.

5.3.3. Os recursos recebidos como produto da amortização ou resgate das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização ou o resgate dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.

5.3.4. Os CRI amortizados ou resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Securitizadora.

5.4. Comunicações: Na ocorrência de Amortização Extraordinária dos CRI ou de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora comunicará, às expensas da Devedora, à B3, ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e ao Escriturador, 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, sobre a

amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total 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 PAGAMENTOS E SUBORDINAÇÃO

6.1. Conta Centralizadora: Os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários serão recebidos na Conta Centralizadora, nos termos previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

6.2. Ordem de Pagamentos: Os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a)** pagamento das Despesas em aberto;
- (b)** pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (c)** pagamento de eventuais Encargos Moratórios relativos aos CRI Seniores;
- (d)** pagamento da parcela de Remuneração dos CRI Seniores em atraso, se houver;
- (e)** pagamento das parcelas de Amortização Programada dos CRI Seniores em atraso, se houver;
- (f)** pagamento da parcela de Remuneração dos CRI Seniores imediatamente vincenda;
- (g)** pagamento da parcela de Amortização Programada dos CRI Seniores imediatamente vincenda;
- (h)** Amortização Extraordinária dos CRI Seniores ou Resgate Antecipado dos CRI Seniores;
- (i)** pagamento de eventuais Encargos Moratórios relativos aos CRI Subordinados;
- (j)** pagamento da parcela de Remuneração dos CRI Subordinados em atraso, se houver;

- (k) pagamento das parcelas de Amortização Programada dos CRI Subordinados em atraso, se houver;
- (l) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI Subordinados imediatamente vincenda;
- (m) pagamento da parcela de Amortização Programada dos CRI Subordinados imediatamente vincenda;
- (n) Amortização Extraordinária dos CRI Subordinados ou Resgate Antecipado dos CRI Subordinados; e
- (o) eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão liberados à Devedora, caso não esteja em curso inadimplemento nos termos dos Documentos da Operação.

6.3. Prioridade e Subordinação: Os CRI Seniores terão prioridade sobre os CRI Subordinados **(i)** no recebimento dos valores devidos a título de Remuneração dos CRI Seniores, amortização programada, amortização extraordinária, resgate antecipado e no pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Seniores na Data de Vencimento; e **(ii)** na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de CRI Seniores.

6.4. Prêmio de Subordinação: Após o pagamento integral de todos os valores devidos aos Titulares dos CRI Seniores a título de amortização e remuneração, e liquidação integral dos CRI Seniores, seja em decorrência de vencimento ordinário, resgate e/ou evento de vencimento antecipado, os Titulares dos CRI Subordinados receberão na Data de Vencimento, ou na data de resgate ou vencimento antecipado, um prêmio de subordinação equivalente a 85,00% (oitenta e cinco por cento) do resultado obtido pela Devedora no âmbito de suas atividades e em razão da presente Emissão ("Prêmio de Subordinação").

6.4.1. Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Devedora obrigou-se a comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a data do pagamento do Prêmio de Subordinação, o montante devido, incluindo o cálculo do respectivo valor.

6.4.2. O cálculo e o montante devido a título de Prêmio de Subordinação deverão ser validados pela Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comunicação prevista na Cláusula acima.

6.4.3. O Prêmio de Subordinação será pago, proporcionalmente, aos Titulares dos CRI Subordinados que forem Titulares dos CRI Subordinados em circulação no Dia Útil anterior à data do evento.

6.4.4. Os Titulares dos CRI Seniores não farão jus ao Prêmio de Subordinação.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias: Em garantia do pagamento e respectivo cumprimento das Obrigações Garantidas, 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 na Escritura de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações de forma pormenorizada, e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

7.3. Fiança: O Fiador compareceu na Escritura de Emissão para prestar a Fiança, na qualidade de Fiador e subsidiariamente responsável pelo pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos e condições estipuladas na Escritura de Emissão.

7.4. Alienação Fiduciária de Ações: A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Ações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e da Escritura de Emissão.

7.4.1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os recursos das Distribuições serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, hipótese na qual a Securitizadora passará a utilizar os recursos das Distribuições para aplicação de acordo com a Ordem de Pagamentos, respeitado o quanto exposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

7.5. Fundo de Juros: A Operação contará com a garantia do Fundo de Juros, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento da Remuneração, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição do Fundo de Juros estão devidamente pormenorizadas na Escritura de Emissão.

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 caberá à Securitizadora, observados os termos da Cláusula Quinta da Escritura de Emissão.

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 da Devedora, 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 pela Devedora e/ou pelo Fiador, 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, à 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 nº 14.430/22, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a constituição do Patrimônio Separado, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, e deverá ser registrado na B3 nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430/22.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado estão sob Regime Fiduciário. Nesse sentido, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído:

(i) constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora a decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da Emissão, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis;

(iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação e ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos de sua administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

(iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;

(v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados, aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e

(vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.3. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430/22, (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, 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.

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 na Escritura de Emissão 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 no 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. Obrigações do Agente Fiduciário: Além dos deveres e obrigações previstos na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº 14.430/22, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, 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 à Garantia, 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 em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, 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, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xi)** 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;

(xii) 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 da Emissora e da Devedora, conforme o caso;

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

(xiv) fornecer à Emissora a declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e a comprovação de liquidação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;

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

(xviii) 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, incluindo pelo serviço de custódia da Escritura de Emissão de CCI, parcelas mensais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

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\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem

dedicado para tais atividades.

10.4.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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/IBGE 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 Investidores ou para realizar seus créditos. Quando o Patrimônio Separado não possuir recursos para o custeio de tais despesas, os Investidores 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. Conforme aplicável e 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 agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.6.5. 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 entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, bem como da custódia do aditamento junto à Instituição Custodiante.

10.6.6. 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 na Resolução CVM 60 poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, de forma temporária, sendo certo que, nesta hipótese, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.3. Assembleia: A Assembleia de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 11.2. acima, será realizada 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 de 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 nº 14.430/22, não havendo qualquer garantia prestada pela Securitizadora.

11.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, 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 a Devedora 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, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI

das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

- (a)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, a Assembleia será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
- (b)** quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos de interesse de ambas as séries dos CRI, será realizada Assembleia conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

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 ocorrência de algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate integral dos CRI;
- (iv)** a destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (v)** os eventos de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11.2. acima;
- (vi)** a forma de administração do Patrimônio Separado ou eventual liquidação dos CRI;
- (vii)** a substituição do Agente Fiduciário;
- (viii)** as alterações neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, observado o disposto na Cláusula 12.2.2. abaixo; e
- (ix)** 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 Investidores; **(b)** a dação de ativos em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a

transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

12.2.1. 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.

12.2.2. 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; e **(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.

12.2.2.1. As alterações referidas na Cláusula 12.2.2. acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

12.2.3. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas abaixo, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, com o consequentemente resgate integral dos CRI. Em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, com o consequente 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 pela 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 ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

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 sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo de convocação poderá ser de, no mínimo, 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. 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 previstas no item “i”, da Cláusula 12.2. acima, 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 Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

12.4.1. Os Investidores 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 maioria simples de Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, em primeira ou segunda convocação, 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. 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: Observado o disposto na Cláusula 12.1. acima, 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 na Cláusula 12.7.1. abaixo.

12.7.1. As matérias listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação: **(i)** substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado; **(ii)** alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

12.7.2. 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 Investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12.7.3. 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.

12.7.4. 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 ou os titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.8. Cálculo de Quórum: Observado o disposto na Cláusula 12.1. acima, 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.

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

12.10. 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 obrigação a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.

12.11. 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.

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\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, 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 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 da Devedora, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

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

- (i) as Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos descontados dos recursos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora; e
- (ii) as demais Despesas da Operação, incluindo as Despesas Recorrentes, serão suportadas diretamente pela Devedora, observado o disposto abaixo.

13.3.1. Correrão por conta da Devedora, por meio de pagamento direto ou indiretamente, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Devedora, as Despesas da Operação.

13.3.2. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora se obrigou a, todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, transferir para a Conta Centralizadora os recursos necessários para pagamento das Despesas da Operação do mês subsequente.

13.3.3. Caso a Devedora não efetue tais pagamentos mediante a transferência de recursos para a Conta Centralizadora, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.4. Aporte de Recursos: Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, 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.

13.4.1. 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, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular do CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular do CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Pagamentos.

13.5. 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.

13.5.1. 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.

13.5.2. Em razão do quanto disposto no item “(ii)” da Cláusula 13.5., 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 a Devedora, o Fiador 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.

13.5.3. 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 do CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular do CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

13.6. 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, deverão ser arcados pela Devedora.

13.6.1. 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\$ 5.000,00 por participação em assembleia que delibere sobre referida repactuação.

13.6.2. 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.

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

13.6.4. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICIDADE

15.1. Local de Publicação: 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 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro: O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, e será custodiado na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo XI do presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

17.2. 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.

(i) para a Emissora:

REIT SECURITIZADORA S.A.

Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, CEP 22.420-000, Rio de Janeiro/RJ

At.: Departamento Jurídico

Telefone: (21) 2460-0200

E-mail: juridico@reit.com.br

(ii) para o Agente Fiduciário:

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo/SP

At: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2730

E-mail: fiduciario@commcor.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.

17.3. 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.

17.4. 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.

17.5. 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.

17.6. Nulidade, Invalidade 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 emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

17.7. 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.

17.8. 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.

17.9. 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 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(ii)** as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras 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; **(iii)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; **(iv)** 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; **(v)** 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; **(v)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(vi)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(vii)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(viii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; **(ix)** adicionalmente, 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 **(xi)** na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste instrumento e aquelas estabelecidas na Escritura de Emissão, prevalecerão aquelas estabelecidas na Escritura de Emissão.

17.10. 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 à Devedora, no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias ora constituídas, em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representem da totalidade das Obrigações Garantidas.

17.11. 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.

17.12. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e

eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

17.12.1. 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 no Termo de Securitização.

17.13. 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.

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

17.15. Quitação: Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

17.16. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

17.17. 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.

17.18. 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 nº 13.874/19, 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.

17.19. 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.

17.20. 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 nº 13.874/19, bem como na Lei nº 14.063/20, 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.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.

(página de assinaturas e anexos a seguir)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 6ª (Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nave 1 SC SPE S.A.", celebrado em 19 de março de 2024.)

REIT SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

Patricia Valle Montanari

12F99765178E48F...

DocuSigned by:

Glória de Castro Ilacio

EF9324206DD044D...

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRI SENIORES				
NÚM	DATA DE CÁLCULO	AMORTIZAÇÃO	JUROS	% AMORTIZAÇÃO SD
Emissão	19/03/2024	Emissão		
1	19/04/2024	NÃO	SIM	0,0000%
2	19/05/2024	NÃO	SIM	0,0000%
3	19/06/2024	NÃO	SIM	0,0000%
4	19/07/2024	NÃO	SIM	0,0000%
5	19/08/2024	NÃO	SIM	0,0000%
6	19/09/2024	NÃO	SIM	0,0000%
7	19/10/2024	NÃO	SIM	0,0000%
8	19/11/2024	NÃO	SIM	0,0000%
9	19/12/2024	NÃO	SIM	0,0000%
10	19/01/2025	NÃO	SIM	0,0000%
11	19/02/2025	NÃO	SIM	0,0000%
12	19/03/2025	NÃO	SIM	0,0000%
13	19/04/2025	NÃO	SIM	0,0000%
14	19/05/2025	NÃO	SIM	0,0000%
15	19/06/2025	NÃO	SIM	0,0000%
16	19/07/2025	NÃO	SIM	0,0000%
17	19/08/2025	NÃO	SIM	0,0000%
18	19/09/2025	NÃO	SIM	0,0000%
19	19/10/2025	NÃO	SIM	0,0000%
20	19/11/2025	NÃO	SIM	0,0000%
21	19/12/2025	NÃO	SIM	0,0000%
22	19/01/2026	NÃO	SIM	0,0000%
23	19/02/2026	NÃO	SIM	0,0000%
24	19/03/2026	NÃO	SIM	0,0000%
25	19/04/2026	SIM	SIM	1,9088%
26	19/05/2026	SIM	SIM	1,9531%
27	19/06/2026	SIM	SIM	1,9993%
28	19/07/2026	SIM	SIM	2,0476%
29	19/08/2026	SIM	SIM	2,0981%
30	19/09/2026	SIM	SIM	2,1509%
31	19/10/2026	SIM	SIM	2,2063%
32	19/11/2026	SIM	SIM	2,2644%
33	19/12/2026	SIM	SIM	2,3253%
34	19/01/2027	SIM	SIM	2,3894%
35	19/02/2027	SIM	SIM	2,4569%
36	19/03/2027	SIM	SIM	2,5281%
37	19/04/2027	SIM	SIM	2,6032%

38	19/05/2027	SIM	SIM	2,6826%
39	19/06/2027	SIM	SIM	2,7667%
40	19/07/2027	SIM	SIM	2,8558%
41	19/08/2027	SIM	SIM	2,9506%
42	19/09/2027	SIM	SIM	3,0515%
43	19/10/2027	SIM	SIM	3,1591%
44	19/11/2027	SIM	SIM	3,2741%
45	19/12/2027	SIM	SIM	3,3974%
46	19/01/2028	SIM	SIM	3,5298%
47	19/02/2028	SIM	SIM	3,6724%
48	19/03/2028	SIM	SIM	3,8264%
49	19/04/2028	SIM	SIM	3,9933%
50	19/05/2028	SIM	SIM	4,1747%
51	19/06/2028	SIM	SIM	4,3725%
52	19/07/2028	SIM	SIM	4,5893%
53	19/08/2028	SIM	SIM	4,8277%
54	19/09/2028	SIM	SIM	5,0912%
55	19/10/2028	SIM	SIM	5,3840%
56	19/11/2028	SIM	SIM	5,7113%
57	19/12/2028	SIM	SIM	6,0795%
58	19/01/2029	SIM	SIM	6,4969%
59	19/02/2029	SIM	SIM	6,9738%
60	19/03/2029	SIM	SIM	7,5242%
61	19/04/2029	SIM	SIM	8,1662%
62	19/05/2029	SIM	SIM	8,9251%
63	19/06/2029	SIM	SIM	9,8357%
64	19/07/2029	SIM	SIM	10,9488%
65	19/08/2029	SIM	SIM	12,3401%
66	19/09/2029	SIM	SIM	14,1290%
67	19/10/2029	SIM	SIM	16,5142%
68	19/11/2029	SIM	SIM	19,8535%
69	19/12/2029	SIM	SIM	24,8626%
70	19/01/2030	SIM	SIM	33,2111%
71	19/02/2030	SIM	SIM	49,9083%
72	19/03/2030	SIM	SIM	100,0000%

CRI SUBORDINADOS				
NÚM	DATA DE CÁLCULO	AMORTIZAÇÃO	JUROS	% AMORTIZAÇÃO SD
Emissão	19/03/2024	Emissão		
1	19/04/2024	NÃO	SIM	0,0000%
2	19/05/2024	NÃO	SIM	0,0000%
3	19/06/2024	NÃO	SIM	0,0000%
4	19/07/2024	NÃO	SIM	0,0000%

5	19/08/2024	NÃO	SIM	0,0000%
6	19/09/2024	NÃO	SIM	0,0000%
7	19/10/2024	NÃO	SIM	0,0000%
8	19/11/2024	NÃO	SIM	0,0000%
9	19/12/2024	NÃO	SIM	0,0000%
10	19/01/2025	NÃO	SIM	0,0000%
11	19/02/2025	NÃO	SIM	0,0000%
12	19/03/2025	NÃO	SIM	0,0000%
13	19/04/2025	NÃO	SIM	0,0000%
14	19/05/2025	NÃO	SIM	0,0000%
15	19/06/2025	NÃO	SIM	0,0000%
16	19/07/2025	NÃO	SIM	0,0000%
17	19/08/2025	NÃO	SIM	0,0000%
18	19/09/2025	NÃO	SIM	0,0000%
19	19/10/2025	NÃO	SIM	0,0000%
20	19/11/2025	NÃO	SIM	0,0000%
21	19/12/2025	NÃO	SIM	0,0000%
22	19/01/2026	NÃO	SIM	0,0000%
23	19/02/2026	NÃO	SIM	0,0000%
24	19/03/2026	NÃO	SIM	0,0000%
25	19/04/2026	NÃO	SIM	0,0000%
26	19/05/2026	NÃO	SIM	0,0000%
27	19/06/2026	NÃO	SIM	0,0000%
28	19/07/2026	NÃO	SIM	0,0000%
29	19/08/2026	NÃO	SIM	0,0000%
30	19/09/2026	NÃO	SIM	0,0000%
31	19/10/2026	NÃO	SIM	0,0000%
32	19/11/2026	NÃO	SIM	0,0000%
33	19/12/2026	NÃO	SIM	0,0000%
34	19/01/2027	NÃO	SIM	0,0000%
35	19/02/2027	NÃO	SIM	0,0000%
36	19/03/2027	NÃO	SIM	0,0000%
37	19/04/2027	NÃO	SIM	0,0000%
38	19/05/2027	NÃO	SIM	0,0000%
39	19/06/2027	NÃO	SIM	0,0000%
40	19/07/2027	NÃO	SIM	0,0000%
41	19/08/2027	NÃO	SIM	0,0000%
42	19/09/2027	NÃO	SIM	0,0000%
43	19/10/2027	NÃO	SIM	0,0000%
44	19/11/2027	NÃO	SIM	0,0000%
45	19/12/2027	NÃO	SIM	0,0000%
46	19/01/2028	NÃO	SIM	0,0000%
47	19/02/2028	NÃO	SIM	0,0000%
48	19/03/2028	NÃO	SIM	0,0000%

49	19/04/2028	NÃO	SIM	0,0000%
50	19/05/2028	NÃO	SIM	0,0000%
51	19/06/2028	NÃO	SIM	0,0000%
52	19/07/2028	NÃO	SIM	0,0000%
53	19/08/2028	NÃO	SIM	0,0000%
54	19/09/2028	NÃO	SIM	0,0000%
55	19/10/2028	NÃO	SIM	0,0000%
56	19/11/2028	NÃO	SIM	0,0000%
57	19/12/2028	NÃO	SIM	0,0000%
58	19/01/2029	NÃO	SIM	0,0000%
59	19/02/2029	NÃO	SIM	0,0000%
60	19/03/2029	NÃO	SIM	0,0000%
61	19/04/2029	NÃO	SIM	0,0000%
62	19/05/2029	NÃO	SIM	0,0000%
63	19/06/2029	NÃO	SIM	0,0000%
64	19/07/2029	NÃO	SIM	0,0000%
65	19/08/2029	NÃO	SIM	0,0000%
66	19/09/2029	NÃO	SIM	0,0000%
67	19/10/2029	NÃO	SIM	0,0000%
68	19/11/2029	NÃO	SIM	0,0000%
69	19/12/2029	NÃO	SIM	0,0000%
70	19/01/2030	NÃO	SIM	0,0000%
71	19/02/2030	NÃO	SIM	0,0000%
72	19/03/2030	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO II
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 19 de março de 2024			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01		TIPO DE CCI		INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: REIT SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 13.349.677/0001-81							
ENDEREÇO: Rua Visconde de Pirajá, nº 152							
COMPLEMENTO	sala 301		CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP 22.420-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 01.788.147/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 960							
COMPLEMENTO	14º andar, conjunto 141 e 142		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.534-004
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: NAVE 1 SC SPE S.A.							
CNPJ/MF: 52.838.721/0001-79							
ENDEREÇO: Rua Rodrigues Alves, nº 31							
COMPLEMENTO	sala 07		CIDADE	Brusque	UF	SC	CEP 88.350-160
4. TÍTULO: O “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da Nave 1 SC SPE S.A.” (“Escritura de Emissão”), celebrado em 19 de março de 2024, entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), e o Sr. ALEXANDRE SILVEIRA, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 581.368.431-04, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.536.052-9, emitida pela SSP/PR, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Carneiro Lobo, nº 296, apto. 08, Água Verde, CEP 80.240-240.							
5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), observado que o valor total dos créditos imobiliários poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo (conforme definido na Escritura de Emissão).							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Mansueto Felizardo Vieira, nº 435, Itaipava, CEP 88.316-713, objeto da matrícula nº 71.255, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL				2.191 (dois mil cento e noventa e um) dias corridos,			

	ocorrendo o vencimento final, portanto, em 19 de março de 2030.
VALOR DO PRINCIPAL	Até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), observado que o valor do principal dos créditos imobiliários poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo (conforme definido na Escritura de Emissão).
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não se aplica.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interbancários – DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“Taxa DI”), acrescida de spread (sobretaxa) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	A remuneração será paga de acordo com os valores e datas estipuladas no cronograma de pagamentos, constante do Anexo I da Escritura de Emissão.
AMORTIZAÇÃO	A amortização programada das Debêntures será realizada de acordo com os valores e datas estipuladas no cronograma de pagamentos, constante do Anexo I da Escritura de Emissão.
LOCAL DE PAGAMENTO	Rio de Janeiro/RJ.
RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	Admitida a realização de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, na forma estabelecida na Escritura de Emissão.
ENCARGOS	Qualquer obrigação cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos nos Documentos da Operação ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora.
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA	
Não há.	
9. LOCAL DE EMISSÃO: Rio de Janeiro/RJ.	

ANEXO III
DESPESAS DA OPERAÇÃO

1. Despesas Iniciais

Honorários de advogado	R\$ 40.000,00
Custos B3 de registro e distribuição do CRI	R\$ 12.500,00
Registro Oferta na CVM	R\$ 12.500,00
Coordenador Líder	R\$ 20.000,00
Fee de emissão – Securitizadora	R\$ 20.000,00

2. Despesas Recorrentes

Administração do Patrimônio Separado	R\$ 3.000,00
Agente Fiduciário	R\$ 1.500,00
Instituição Custodiante	R\$ 500,00
Escriturador e Liquidante	R\$ 1.500,00

* os valores mencionados acima são valores líquidos de impostos e/ou quaisquer outros encargos aplicáveis.

3. Despesas Extraordinárias: São todas e quaisquer despesas não originalmente previstas, necessárias à manutenção, regularidade e todas e quaisquer alterações na Operação. Abaixo segue uma lista exemplificativa, e não taxativa, de tais despesas:

(i) em qualquer reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido pela Devedora à Emissora, a título de *Fee* de Reestruturação o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por participação em assembleia que delibere sobre referida repactuação. 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 de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao 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 Emissora. O Fee de Reestruturação será acrescido do ISS, da PIS, da COFINS, CSSL e IRRF. Ocorrendo impontualidade no pagamento do Fee de Reestruturação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

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

(iii) 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;

(iv) publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

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

(vi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

4. Despesas do Patrimônio Separado: São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da taxa de administração;

(ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;

(iii) as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira (se aplicável);

(iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os

interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos créditos imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;

(v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a existência dos Créditos Imobiliários, que compõem do Patrimônio Separado;

(vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia de Titulares dos CRI, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;

(vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ix) custos e despesas necessários à realização de Assembleias de Titulares dos CRI, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;

(x) parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;

(xi) eventuais prêmios de seguro;

(xii) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;

(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;

(xvii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e

(xviii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

ANEXO IV

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

1. A Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Debêntures integral e exclusivamente para o custeio das obras de construção civil e demais despesas necessárias para a consecução do futuro empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Emissora no imóvel devidamente identificado na Tabela 1 abaixo, respeitada a destinação dos recursos prevista na Tabela 2 abaixo ("Destinação de Recursos").
2. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão relativos a Destinação de Recursos ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante da Tabela 2 abaixo, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate integral dos CRI.
3. Adicionalmente, caso a Devedora deseje destinar os recursos das Debêntures a outros imóveis e empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora, além daqueles inicialmente previstos neste Anexo, tal modificação deverá ser aprovada em Assembleia de Titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização.
4. A data limite para que haja a efetiva Destinação de Recursos dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento, sendo certo que, havendo a possibilidade de Resgate Antecipado das Debêntures ou na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, com o consequente resgate integral dos CRI, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
5. A Devedora deverá comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação de Recursos, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão, relatório semestral na forma do "Modelo de Relatório Semestral" abaixo ("Relatório Semestral") conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Securitizadora e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do futuro empreendimento imobiliário no semestre anterior ("Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos"); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para

fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Décima Primeira da Escritura de Emissão, ou Resgate Antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, a Devedora deverá disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

6. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos demais documentos previstos no item acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures a partir dos documentos fornecidos nos termos do item acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

7. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão.

8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras do futuro empreendimento imobiliário para fins de verificação da aplicação dos recursos das Debêntures, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

9. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emissora em razão do recebimento dos recursos da Escritura de Emissão.

11. Os dados orçamentários do Imóvel, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a emissão das Debêntures pela Devedora, são informados na tabela descrita no “Modelo de Relatório Semestral” abaixo.

12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste instrumento) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão, com o consequente resgate integral dos CRI.

13. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado nos termos deste Anexo, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata este Anexo, exceto se em razão de determinação de Autoridade for necessária qualquer comprovação adicional.

14. Sem prejuízo do disposto acima, ainda que todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nas Debêntures sejam cumpridas, a Devedora permanecerá obrigada a comprovar ao Agente Fiduciário a correta e completa Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Tabela 1: Identificação do Imóvel

Matrícula	Cartório	Endereço Completo	Percentual do Valor Estimado de Recursos no Imóvel	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Decorrentes de Outras Fontes de Recursos	Imóvel objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
71.255	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	Rua Mansueto Felizardo Vieira, nº 435, Itaipava, CEP 88.316-713, Itajaí/SC	100%	N/A	Não

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no Imóvel (semestral, em R\$)

Valor estimado de recursos da emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
45.000.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00

Modelo de Relatório Semestral

Período: [=]/[=]/20[=] até [=]/[=]/20[=]

NAVE 1 SC SPE S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rua Rodrigues Alves, nº 31, sala 07, Centro I Urbano, CEP 88.350-160, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 2.838.721/0001-79 ("Emissora"), em cumprimento ao disposto no "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da Nave 1 SC SPE S.A." ("Escritura de Emissão."), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da Escritura de Emissão foram utilizados no último semestre, para a finalidade prevista no Anexo I da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos anexos ao presente relatório, destinou os recursos da integralização da seguinte forma:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula/ Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção – Incorporação, Infraestrutura, e Outros	Documento (Nº da Nota Fiscal)	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]%	R\$[=]
Total destinado no semestre					R\$ [=]				
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data					R\$ [=]				
Valor Líquido da Oferta a destinar					R\$ [=]				
Valor da Oferta					R\$ [=]				

Atenciosamente,

NAVE 1 SC SPE S.A.

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

REIT SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.420-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries ("CRI Seniores" e "CRI Subordinados", respectivamente) da 6ª (sexta) emissão da Emissora ("Emissão"), emitidos nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 6ª (Sexta) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Nave 1 SC SPE S.A."* ("Termo de Securitização") celebrado em 19 de março de 2024, entre a Emissora e a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 ("Agente Fiduciário"), sendo que os CRI Seniores serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160 ("Oferta"), e os CRI Subordinados serão objeto de colocação privada, realizada sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e sem esforços de distribuição pública perante investidores ("Oferta Privada"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, nos termos do artigo 2º, inciso IX, e item VIII do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, que: **(i)** nos termos da Lei nº 14.430/22 e item VIII do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias, e sobre todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e nela transitados, bem como os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão; **(ii)** verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização; **(iii)** os Créditos Imobiliários contam com as Garantias; **(iv)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta dos CRI.

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

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.

REIT SECURITIZADORA S.A.

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries, da 6ª (sexta) emissão, de certificados de recebíveis imobiliários 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 22.420-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), emitidos nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 6ª (Sexta) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Nave 1 SC SPE S.A."* ("Termo de Securitização") celebrado em 19 de março de 2024, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ/MF nº: 01.788.147/0001-50
Representado neste ato por seu diretor estatutário e por seu procurador, respectivamente: Eduardo Ippolito e Ronaldo Tadeu Linardi
Número do Documento de Identidade: 7366550 / 20.727.884
CPF/MF nº: 022.111.178-64 / 133.194.988-27

da oferta pública de distribuição do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 6ª (sexta)
Séries: 1ª (primeira)
Emissora: Reit Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81
Quantidade: 40.000 (quarenta mil)
Forma: Nominativa e escritural

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

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VIII
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

Emissão	Série Única da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da	R\$ 18.000.000,00

Emissão	
Quantidade	18.000
Espécie	Garantia Real e Garantia Fidejussória
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel e Aval
Data de Vencimento	24/06/2027
Remuneração	11,00%
Enquadramento	adimplência financeira

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

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

Emissão	27ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 33.075.000,00

Quantidade	33.075
Espécie	Garantia Real e Garantia Fidejussória
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca e Cessão Fiduciária
Data de Vencimento	20/04/2032
Remuneração	12,00%
Enquadramento	adimplência financeira

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

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

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

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

Emissão	Série Única da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 25.000.000,00
Quantidade	25.000
Espécie	Garantia Real
Garantias	Aval, cessão fiduciária de direitos creditórios.
Data de Vencimento	21/12/2037
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplência financeira

ANEXO IX

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 à Devedora, ao Fiador 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 da Devedora 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 Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

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 da Devedora e do Fiador.

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 Investidores 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 nº 9.514/97, 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 nº 14.430/22, 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 Investidores, 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 Investidores.

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:

Companhia de Capital Aberto (Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022) / Companhia Securitizadora (Resolução CVM 60)

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 aberta e/ou 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.

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 consequentemente, 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. 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 de CRI pela Emissora e consequentemente, 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 nº 14.430/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente 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 nº 14.430/22. 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 À DEVEDORA

Risco de 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 da Devedora pode afetar sua capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Risco de concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela

aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do recebimento integral dos Créditos Imobiliários.

Caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da Escritura de Emissão, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Resultados desfavoráveis para a Devedora em disputas judiciais podem afetar negativamente seus negócios e situação financeira

A Devedora poderá ser parte 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 da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações de pagamento no âmbito das Debêntures. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, 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.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À EMISSÃO

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 Investidores 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 Investidores.

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. Determinadas matérias precisam ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação.

Sendo assim, caso os referidos quóruns não sejam obtidos nas deliberações das Assembleias, determinadas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

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 Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI

Na ocorrência de Amortização Extraordinária das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI. Por outro lado, na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures ou na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI.

A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total dos CRI, conforme o caso, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*.

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

Riscos relacionados à tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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 Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos de insuficiência da Alienação Fiduciária de Ações

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução da Alienação Fiduciária de Ações. Não há como assegurar que a Alienação Fiduciária de Ações, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI, observado que o valor declarado da Alienação Fiduciária de Ações não foi objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

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 à Devedora, ao Fiador, ao Imóvel e aos antecessores 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, os Créditos Imobiliários, a Devedora, o Fiador e as Ações 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 e as Garantias, o que por consequência, irá impactar negativamente nos CRI.

Risco decorrente de discussões judiciais

A Devedora e/ou o Fiador podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que anulem, impeçam e/ou prejudiquem a cobrança ou execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo

certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI.

Riscos relacionados a não verificação das Condições Precedentes

A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes estabelecidas na Escritura de Emissão. 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 Investidores 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 60 e 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 Investidores interessados em adquirir os CRI Seniores 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, a Devedora, e o Fiador, 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 investidores 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.

Risco em função da Oferta Privada

A emissão dos CRI Subordinados, a ser distribuída de forma privada sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e sem esforços de distribuição pública perante investidores, não será objeto de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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 Investidores 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 Juros Remuneratórios.

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 Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Durante o prazo de vigência dos CRI, a Devedora pode 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, consequentemente, 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 Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora 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 de 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, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

Risco de não obtenção de registro da Escritura de Emissão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes

A Escritura de Emissão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ainda não foram devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de não publicidade da Fiança e da Alienação Fiduciária de Ações perante terceiros, em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. A Devedora pode vir a enfrentar dificuldades junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, o que pode vir a afetar a eficácia da Fiança e da Alienação Fiduciária de Ações, ocasionando perdas aos potenciais investidores.

Risco de 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 fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco de não transferência da titularidade do Imóvel para a Devedora

Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora se obrigou a, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da presente data, apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a matrícula do Imóvel atualizada comprovando a transferência do Imóvel para a titularidade da Devedora mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente. Dessa forma, caso a transferência da propriedade do Imóvel para a Devedora não seja realizada no prazo acordado, poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures.

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Adicionalmente, embora a titularidade do Imóvel ainda não tenha sido transferida para a Devedora no Registro de Imóveis competente até a presente data, tal risco encontra-se mitigado uma vez que o Fiador, responsável pela prestação da fiança e acionista da Devedora, detentor de 99,90% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) das ações do capital social da companhia, é o titular da propriedade do Imóvel.

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.

ANEXO X

TRIBUTAÇÃO DOS TITULARES DOS CRI

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 à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

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 nº 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 nº 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 nº 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 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) 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, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, 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% (dezessete 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, conforme Resolução nº 4.373, 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, conforme Resolução nº 4.373, 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 Banco Central do Brasil 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 (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), 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 de 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 nº 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
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjunto 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante: **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 6ª (Sexta) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Nave 1 SC SPE S.A.*" celebrado em 19 de março de 2024 ("Termo de Securitização"); e **(ii)** do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado em 19 de março de 2024 ("Escritura de Emissão de CCI"), que representam os créditos imobiliários que servirão de lastro às 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 6ª (sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários 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/ME sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora"), **DECLARA** à Emissora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, e da Resolução da CVM 60, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Securitizadora: **(i)** 01 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** 01 (uma) via digital do Termo de Securitização. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada na Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 14.430/22.

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

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.