



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 15ª (DÉCIMA QUINTA)
EMIÇÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF Nº 13.349.677/0001-81

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
PRLTS 77X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Celebrado entre

REIT SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Securitizadora

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Agente Fiduciário

Rio de Janeiro, 30 de Abril de 2026.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRLTS 77X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

TERRA INVESTIMENTOS 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 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("**Agente Fiduciário**").

RESOLVEM AS PARTES firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª (Décima Quinta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela PRLTS 77X Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, conforme os termos e condições a seguir descritos:

II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo:

"Adquirentes": São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.

"Afiliadas": Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.

"Agente Fiduciário": A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

"Alienação Fiduciária de Lotes": A alienação fiduciária sobre os Lotes Gravados, constituída pela FLUMINAS, na qualidade de fiduciante, com a intervenção da Devedora, na qualidade de interveniente devedora, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária credora, nos termos da Lei 9.514 e do Contrato de AF de Lotes, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

"Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais": O excedente de recursos recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora, após cumprimento da Ordem de Pagamentos (cash sweep), a ser utilizado para amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, sem incidência de prêmio, nos termos da Cláusula 4.17 do Termo de Emissão.

"Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais": A amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 4.16 do Termo de Emissão, permitida após o 36º mês contado da Data de Emissão, desde que o Fundo de Juros esteja enquadrado, sem incidência de prêmio.

"Amortização Extraordinária com Fundo de Juros": A amortização extraordinária adicional das Notas Comerciais, a ser realizada com recursos do Fundo de Juros quando os Direitos Creditórios recebidos na Conta Centralizadora atingirem 120% (cento e vinte por cento) da PMT mensal vincenda, observado o piso mínimo de 3 (três) PMTs subsequentes no Fundo de Juros, nos termos da Cláusula 4.17.3 do Termo de Emissão.

"Amortização Extraordinária dos CRI": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5. deste Termo de Securitização.

"ANBIMA": A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.

"Aplicações Financeiras Permitidas": Os recursos depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora 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 que tenham seu patrimônio representado majoritariamente por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.

"Assembleia(s) de Investidores ou Assembleia(s) de Titulares dos CRI": Qualquer assembleia geral dos Titulares dos CRI.

"Aval": A garantia fidejussória constituída no Termo de Emissão pelo Avalista, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas.

"Avalista": o Avalista conforme identificado e qualificado no Termo de Emissão.

"B3": A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, 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.

"Banco Liquidante": 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 pelas liquidações financeiras da Emissora.

"BG Pégaso": A BG PÉGASO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 6, sala 508, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.412.195/0001-02, proprietária do imóvel objeto do Empreendimento Versalhes e contratante do Contrato de Prestação de Serviços.

"Boletim de Subscrição": Cada boletim de subscrição dos CRI.

"CCI": 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.

"Cessão Fiduciária": A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de CF.

"Código Civil": A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Código de Processo Civil": A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"Condições Precedentes CRI": As condições abaixo listadas, que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI possa ocorrer:

(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 ICPBrasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, considerando que os documentos serão assinados na forma digital;

(ii) evidência do registro do Termo de Emissão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca do Rio de Janeiro/RJ;

(iii) evidência do registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca do Rio de Janeiro/RJ;

(iv) evidência do protocolo de registro do Contrato de AF de Lotes perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins de constituição da Alienação Fiduciária de Lotes;

(v) recebimento de relatório de auditoria jurídica (*due diligence*) satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora;

(vi) conclusão satisfatória à Securitizadora e recebimento da via assinada da opinião legal da Operação, elaborada pelos assessores legais contratados;

(vii) registro do Termo de Securitização na B3;

(viii) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;

(ix) inexistência de Evento de Vencimento Antecipado, conforme declaração a ser apresentada pela Devedora; e

(x) não constatação, pela Securitizadora, de dados, informações, ônus ou restrições relevantes que possam afetar materialmente o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação.

"Conta Centralizadora": A conta corrente aberta em nome da Securitizadora junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., agência 6014, conta nº 33711-4.

"Conta de Livre Movimentação": A conta corrente de titularidade e livre movimentação da Devedora, a ser oportunamente indicada.

"Conta Vinculada": A conta corrente vinculada a ser aberta oportunamente em nome da Devedora, cujos dados bancários serão incluídos neste instrumento por meio de aditamento específico.

"Contrato de AF de Lotes": O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a FLUMINAS, na qualidade de fiduciante, a Devedora, na qualidade de interveniente devedora, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária credora, nos termos da Lei 9.514, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária de Lotes sobre os Lotes Gravados.

"Contrato de CF": O "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a anuência e adesão da BG Pégaso, por meio do qual é constituída a Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios.

"Contrato de Custódia": O contrato de prestação de serviços celebrado entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora.

"Contrato de Prestação de Serviços": O "Contrato de Prestação de Serviços de Construção, Legalização de Incorporação Imobiliária, Venda de Futuros Lotes (Grupamento de Áreas Privativas) e Outras Avenças", celebrado entre a BG Pégaso, na qualidade de contratante, e a Devedora, na qualidade de contratada, por meio do qual a Devedora se obriga a desenvolver o Empreendimento Versalhes.

"Contratos de Venda e Compra": Os contratos/promessas de compra e venda, escrituras de transferência e/ou instrumentos competentes utilizados para a venda ou promessa de venda de cada Unidade, celebrados (e a serem celebrados) entre a BG Pégaso e os respectivos Adquirentes.

"Controle": O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.

"Controlada": Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.

"Créditos Imobiliários": Os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, que estabelecem que a Devedora e/ou o Avalista estão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento: (i) dos direitos creditórios oriundos das Notas Comerciais,

no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão; e (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pelo Avalista, ou titulados pela Securitizadora, por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão.

"CRI em Circulação": Todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Devedora ou o Avalista possuam em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de: (i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora ou do Avalista; (ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora ou do Avalista; (iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, do Avalista ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, da Devedora ou dos Avalista.

"CRI": Os certificados de recebíveis imobiliários da 15ª (décima quinta) emissão, em série única, da Securitizadora.

"Cronograma de Pagamentos": O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I ao presente instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de amortização dos CRI e da Remuneração.

"CVM": A Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão": 30 de abril de 2026.

"Data(s) de Integralização": Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI pelos subscritores.

"Data(s) de Pagamento": A data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou cada uma das datas de pagamento da Remuneração, estipuladas no Cronograma de Pagamentos.

"Data de Verificação": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.17 do Termo de Emissão.

"Data de Vencimento": A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos e identificada na Cláusula 3.1.

"Despesas Recorrentes": Todas as despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, conforme indicadas no Anexo IV e no Termo de Emissão, a serem arcados pelo Fundo de Despesas.

"Despesas Extraordinárias": Despesas extraordinárias que venham a incidir sobre a operação em virtude da emissão e dos CRI, incluindo todos os custos e despesas incorridas para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI e da Securitizadora, e pagamento de prêmio, conforme o caso, sendo que as regras de constituição e utilização do Fundo de Despesas estão devidamente pormenorizadas no Termo de Emissão.

"Despesas Iniciais": As despesas indicadas como iniciais no Anexo IV, que são necessárias para a realização da Operação.

"Destinação de Recursos": A destinação dos recursos líquidos captados pela Devedora e oriundos da emissão das Notas Comerciais, a ser implementada integral e exclusivamente para custeio de despesas diretamente vinculadas à construção e ao desenvolvimento do Empreendimento Versalhes, de acordo com os termos do Termo de Emissão e do Anexo II.

"Devedora": A PRLTS 77X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Barra da Tijuca, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.287.254/0001-12.

"Dia Útil ou Dias Úteis": Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.

"Direitos Creditórios": Todos os direitos creditórios de titularidade da Devedora, presentes e futuros, devidos pela BG Pégaso à Devedora em decorrência do Contrato de Prestação de Serviços, correspondentes à remuneração pela prestação dos serviços de construção, legalização de incorporação imobiliária e venda de futuros lotes, no montante equivalente a 57% (cinquenta e sete por cento) do valor de venda das Unidades (VGV) oriundas do Empreendimento Versalhes, bem como quaisquer indenizações, multas, penalidades e demais acessórios devidos pela BG Pégaso à Devedora em razão do Contrato de Prestação de Serviços, conforme descritos e identificados no Contrato de CF. Os Direitos Creditórios aqui definidos correspondem exclusivamente ao crédito da Emitente em face da BG Pégaso, decorrente da remuneração pelos serviços objeto do Contrato de Prestação de Serviços, não abrangendo quaisquer direitos dos Adquirentes em face da BG Pégaso.

"Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos": Os documentos comprobatórios da Destinação de Recursos, conforme indicados no Anexo II.

"Documentos da Operação": Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) os Atos Societários (conforme definidos no Termo de Emissão); (ii) o Termo de Emissão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de CF; (vi) o Contrato de AF de Lotes; e (vii) os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados.

"Emissão": A presente emissão dos CRI, de acordo com este instrumento.

"Empreendimento Versalhes": O grupamento de áreas privativas a ser implantado sobre o imóvel situado na Estrada dos Bandeirantes, nº 28.466, Bairro de Vargem Grande, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, registrado sob a matrícula nº 259.577 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, conforme projeto aprovado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o processo nº 23/41/000207/2021 (Aprovação nº 24/1029/2024, de 12 de agosto de 2024), a ser desenvolvido nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Construção, Legalização de Incorporação Imobiliária, Venda de Futuros Lotes (Grupamento de Áreas Privativas) e Outras Avenças, celebrado em 27 de dezembro de 2024 entre a BG Pégaso na qualidade de Contratante, e a PRLTS 77X, na qualidade de Contratada.

"Encargos Moratórios": Os encargos devidos pela Devedora e/ou pelo Avalista, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, calculados cumulativamente: (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, pro rata temporis, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

"Escritura de Emissão de CCI": O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, com a anuência da Devedora, por meio do qual a CCI é emitida.

"Escriturador dos CRI": 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 sob o nº 61.194.353/0001-64.

"Escriturador das Notas Comerciais": A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

"Evento(s) de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais": Cada um dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais elencados na Cláusula 5.1.1 do Termo de Emissão e na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

"Fator CDI": O produtório das Taxas CDI diárias acumuladas no período, calculado conforme fórmula prevista no Termo de Emissão.

"Fator Spread": O fator de juros correspondente ao spread de 4,0000% (quatro por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis, calculado conforme fórmula prevista no Termo de Emissão.

"Fundo de Despesas": O fundo de reserva de despesas, equivalente ao montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), retido pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora sobre os primeiros recursos da integralização das Notas Comerciais, destinado ao pagamento de Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias da Operação.

"Fundo de Juros": O fundo de reserva de juros constituído na Conta Centralizadora, proporcionalmente à distribuição dos CRI, equivalente ao montante necessário para cobrir 18 (dezoito) meses de Remuneração durante o Período Inicial, das Notas Comerciais, observado que, durante toda a vigência da Emissão, o Fundo de Juros deverá manter saldo mínimo equivalente a 3 (três) PMTs subsequentes, conforme disposto na Cláusula 8.2 do Termo de Emissão.

"Fundos": São, quando mencionados em conjunto, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros.

"FLUMINAS": A FLUMINAS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A., sociedade empresária, com sede na Avenida 22 de Maio, nº 5.990, bloco 02, setor B, sala 815, Centro, Município de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, CEP 24.800-097, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.061.808/0001-40, proprietária dos Lotes Gravados e outorgante da Alienação Fiduciária de Lotes nos termos do Contrato de AF de Lotes.

"Garantias": São, quando mencionadas em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) a Alienação Fiduciária de Lotes.

"Instituição Custodiante": A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

"Investidor(es) ou Titular(es) dos CRI": Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.

"Investidores Profissionais": São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.

"Lei 6.404": A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Lei 9.514": A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

"Lei 10.931": A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Lei 13.874": A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.

"Lei 14.195": A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.

"Lei 14.430": A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.

"Lotes Gravados": Os lotes urbanos de titularidade da FLUMINAS, integrantes do grupamento de Áreas Privativas "Jardim Santo Amaro", situado na Estrada do Contorno, Km 29, zona urbana do 1º Distrito do Município de Guapimirim, Estado do Rio de Janeiro, constantes da matrícula nº 2.062 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Magé/RJ (competência registrária transferida ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guapimirim por força da Lei Estadual nº 1.772/1990), conforme especificados no Anexo I do Contrato de AF de Lotes, dados em garantia por meio da Alienação Fiduciária de Lotes.

"Medida Provisória nº 2.200-2": A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

"Normas Anticorrupção": As normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, e seu decreto regulamentador.

"Notas Comerciais": As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, em série única, para colocação privada da Devedora, emitidas com observância aos requisitos estabelecidos na Lei 14.195 e no Termo de Emissão.

"Obrigações Garantidas": São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora ou pelo Avalista por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora ou pelo Avalista nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;; (ii) Obrigações pecuniárias,

presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aqueles referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, relacionados à Operação, em decorrência de processos, procedimentos ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora ou pelo Avalista no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; (vi) no caso de Resgate Antecipado dos CRI, multa à ser paga a Securitizadora, equivalente a 12 (doze) parcelas da remuneração mensal; e (vii) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o Avalista se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

"Oferta": Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 60 e das demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser realizada pela Securitizadora, na qualidade de distribuidor dos CRI, sem a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme autorizado pelo artigo 43 da Resolução CVM 60.

"Ônus": É, para os fins deste instrumento: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens; (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer ato com efeito equivalente.

"Operação": A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI, a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

"Ordem de Pagamentos": A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula 4.19 do Termo de Emissão, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior.

"Patrimônio Separado": O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias, incluindo (a) a Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios, (b) os direitos reais decorrentes da Alienação Fiduciária de Lotes sobre os Lotes Gravados, nos termos do Contrato de AF de Lotes, e (c) o Aval; (iv) Conta Centralizadora; (v) rendimentos líquidos auferidos com Aplicações Financeiras Permitidas após a instituição do Regime Fiduciário; e (vi) quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo os recursos dos Fundos.

"Período Inicial": O período de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão, durante o qual será observada a estrutura bifurcada de pagamento da Remuneração.

"Período de Capitalização": 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.

"PMT": A parcela mensal de pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos CRI, na respectiva Data de Pagamento, nos termos deste instrumento.

"Preço de Integralização": O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização, nas demais integralizações.

"Prêmio": O prêmio a ser pago aos Titulares de CRI, a cada integralização, de 0,5% sobre o valor de cada integralização dos CRI, calculado pelo prazo da Operação em anos, que será obtido a partir dos recursos oriundos de cada integralização, no âmbito da Oferta, e que deverá ser pago pela Securitizadora aos investidores no prazo de até 1 (um) dia útil de cada integralização, conforme instruções a serem recebidas dos investidores.

"Quinhão A Ser Capitalizado": O componente da Remuneração correspondente ao spread de 4,0000% a.a./252 DU, que não é pago durante o Período Inicial, sendo mensalmente

incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e dos CRI, nos termos da Cláusula 4.12.2(b) do Termo de Emissão.

"Quinhão A Ser Pago": O componente da Remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação positiva acumulada da Taxa CDI, pago mensalmente durante todo o prazo das Notas Comerciais e dos CRI, inclusive durante o Período Inicial nos termos da Cláusula 4.12.2(a) do Termo de Emissão.

"Razão Mínima de Garantia": A razão mínima de 130% (cento e trinta por cento) entre o valor agregado das Garantias e o saldo devedor dos CRI, a ser mantida durante toda a vigência da Emissão e verificada mensalmente pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 4.9.5 do Termo de Emissão.

"Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos da Lei 14.430, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam.

"Relatório Semestral": O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, na forma constante do Anexo III, para fins de comprovação da Destinação de Recursos.

"Remuneração": Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 4,0000% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Sendo que durante o Período Inicial, o pagamento da Remuneração deverá observar a estrutura bifurcada em Quinhão a ser Pago e Quinhão a ser Capitalizado;

"Resgate Antecipado dos CRI": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.6. deste Termo de Securitização.

"Resolução CVM 17": A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

"Resolução CVM 30": A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

"Resolução CVM 60": A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.

"Resolução CVM 160": A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

"Securitizadora ou Emissora": A REIT SECURITIZADORA S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.

"Taxa CDI": A taxa dos depósitos interbancários over extra grupo – DI, calculada e divulgada pela B3, expressa em percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

"Taxa Substitutiva": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.2.

"Termo de Emissão": O "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada da PRLTS 77X Empreendimentos Imobiliários Ltda.", celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e o Avalista.

"Termo de Securitização": O presente instrumento.

"Unidades": As áreas privativas, de propriedade da BG Pégaso, integrantes do Empreendimento Versalhes que foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra, incluindo as que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; e (iii) venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados.

"Valor Inicial do Fundo de Juros": O valor equivalente às 18 (dezoito) meses de Remuneração durante o Período Inicial, calculada com base no saldo devedor das Notas Comerciais na Data de Verificação, observado que, durante toda a vigência da Emissão, o Fundo de Juros deverá manter saldo mínimo equivalente a 3 (três) PMTs subsequentes, conforme o Termo de Emissão.

"Valor Nominal Unitário": O valor nominal unitário de cada CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

"Valor Total da Emissão": O montante total da Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1, equivalente a R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão.

2. **Regras de Interpretação.** O presente Termo deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino; (ii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" significa a moeda corrente da República Federativa do Brasil; (iii) o preâmbulo e os Anexos integram este Termo e produzem os mesmos efeitos do corpo do

instrumento; (iv) quando a indicação de prazo não vier acompanhada de "Dia Útil" ou "Dias Úteis", o prazo é contado em dias corridos; (v) os termos "inclusive", "incluindo" e similares serão interpretados como acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vi) referências a disposições legais são referências às disposições vigentes, conforme alteradas; e (vii) na hipótese de conflito entre as disposições deste instrumento e os demais Documentos da Operação, prevalecerão os termos do Termo de Emissão.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas em deliberação tomada em reunião de diretoria da Emissora realizada em 24 de abril de 2026, cuja ata deverá ser registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora 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. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas Comerciais, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, e o pagamento do Valor Total da Emissão correspondente será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes aplicáveis, conforme previsto no Termo de Emissão.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.4. Lastro dos CRI: A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme as características descritas no Anexo V, com valor nominal total equivalente a R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação.

2.5.1. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituirão o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI, admitida, para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.2. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não integrarão o Patrimônio Separado.

2.6. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras

constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.6.4. Uma vez devidamente custodiado o presente Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora a declaração elaborada nos moldes do Anexo VII deste Termo de Securitização.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento: Os Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Investidores.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração: Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

(i) Titular da CCI: A Securitizadora;

- (ii) Devedor dos Créditos Imobiliários: A Devedora;
- (iii) Imóvel vinculado: O Imóvel Destinatário descrito no Anexo I do Termo de Emissão;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que a matrículas do Imóvel Destinatário está registrado: O Cartório de Registro de Imóveis indicados no Termo de Emissão;
- (v) Situação do Registro: O Imóvel Destinatário está devidamente registrado na respectiva matrícula;
- (v) Valor dos Créditos Imobiliários: R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão;
- (v) Créditos Performados: Os Créditos Imobiliários são performados no momento da subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora;
- (vi) Atualização Monetária: não há atualização monetária por índice de preços;
- (vii) Remuneração dos Créditos Imobiliários: 100% CDI + spread, (base 252 DU), calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis. Durante o Período Inicial: (a) o componente CDI é pago mensalmente; e (b) o componente de spread é capitalizado ao principal. Após o Período Inicial: Remuneração integral paga mensalmente, conforme o disposto no Termo de Emissão.
- (viii) Titularidade das Notas Comerciais: A Securitizadora é a titular das Notas Comerciais, sendo a titularidade comprovada pelo Escriturador das Notas Comerciais.

2.10. Disponibilização de Recursos pela Emissora: Os CRI serão integralizados, em uma ou mais tranches, quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes. A totalidade dos recursos oriundos da integralização dos CRI ficará retida na Conta Centralizadora e será utilizada exclusivamente pela Securitizadora para: (i) pagamento das Despesas Iniciais; (ii) constituição do Fundo de Despesas, mediante retenção de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); e (iii) constituição proporcional do Fundo de Juros, pro rata conforme distribuição dos CRI. O saldo remanescente será disponibilizado à Devedora para destinação conforme o Termo de Emissão.

2.11. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados pela Devedora integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo II ao presente instrumento, o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Termo de Emissão, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo II.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Emissão:	15ª (décima quinta).
Séries:	Única.
Quantidade de CRI:	8.600 (oito mil e seiscentas).
Valor Total da Emissão:	R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão. O saldo devedor ao final do Período Inicial será superior, em razão da capitalização mensal do Quinhão A Ser Capitalizado.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão:	30 de abril de 2026.
Data de Vencimento:	29 de abril de 2033.
Prazo:	84 meses contados da Data de Emissão
Duration:	4,10
Local de Emissão:	Rio de Janeiro/RJ.
Forma de Emissão:	Nominativa e escritural.
Remuneração:	Variação acumulada da Taxa CDI (100%), acrescida de spread de 4,0000% ao ano, base 252 Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis.
Estrutura bifurcada de pagamento da Remuneração durante o Período Inicial:	(a) Quinhão A Ser Pago (100% CDI): pago mensalmente aos Titulares dos CRI; e (b) Quinhão A Ser Capitalizado (spread 4,0000% a.a./252 DU): incorporado mensalmente ao Valor Nominal Unitário dos CRI. Após o Período Inicial a Remuneração integral será paga mensalmente, conforme as Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos.
Primeiro pagamento de Remuneração:	Conforme indicado no Anexo I a este instrumento.
Atualização Monetária:	Não há atualização monetária por índice de preços (IPCA ou outro). A variação do Valor Nominal Unitário durante o Período Inicial decorre exclusivamente da capitalização do Quinhão A Ser Capitalizado.
Período Inicial:	18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão.
Amortização Programada:	Na Data de Vencimento, conforme Cronograma de Pagamentos.

Garantias dos Créditos Imobiliários:	Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Lotes. A Devedora deverá manter, durante toda a vigência da Emissão, Razão Mínima de Garantia de 130% entre o valor agregado das Garantias e o saldo devedor dos CRI.
Regime Fiduciário:	Sim, nos termos da Lei 14.430.
Garantia Flutuante:	Não há.
Subordinação:	Não há.
Coobrigação da Securitizadora:	Não há.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação e Custódia Eletrônica:	B3.
Regime de Colocação:	Melhores esforços de colocação.
Encargos Moratórios:	Em caso de atraso, incidem os Encargos Moratórios, conforme definidos neste Termo e no Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	Pagamentos efetuados por meio da B3 para os CRI custodiados eletronicamente.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco:	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Instrumentos de Derivativos:	Não serão utilizados instrumentos de derivativos.
Fatores de Riscos:	Conforme o Anexo XI.
Revolvência:	Não aplicável.

Classificação ANBIMA:	Categoria: residencial; Concentração: concentrado; Tipo de segmento: lotes; Tipo de contrato com lastro: notas comerciais.
------------------------------	--

3.2. Forma e Comprovação de Titularidade: A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

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

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

3.3. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação: Os CRI 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 (observado a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.4. Declarações: Para fins de atender o previsto na Resolução CVM 60, seguem na forma dos Anexos VI, VII e VIII ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

3.5. Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRI que sejam titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

3.6. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, por meio da B3.

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

3.7.1. A emissão de nova série deverá ser comunicada aos Titulares dos CRI com antecedência prévia de, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de emissão da nova série, contendo as seguintes informações mínimas:

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

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

3.7.3. Ocorrendo a emissão de nova série, o presente Termo de Securitização será objeto de aditamento para incluir a emissão da série adicional, seus termos e condições, sem que para isso seja necessária a realização de Assembleia.

CLÁUSULA QUARTA – DISTRIBUIÇÃO E OFERTA DOS CRI

4.1. Procedimento de Distribuição: A distribuição pública dos CRI será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a intermediação da Emissora, sem a contratação de outra instituição intermediária para atuar na distribuição da Oferta, nos termos do artigo 43, da Resolução CVM 60 e do artigo 5º, da Resolução CVM 160.

4.1.1. A Oferta não será objeto de análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160.

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

4.1.3. A colocação dos CRI será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação pela Securitizadora, de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula.

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

4.2.1. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais, observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta foi objeto de registro automático na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (iii) A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA;
- (iv) Foi dispensada a divulgação de prospecto e da lâmina da oferta para a realização da Oferta; e
- (v) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

4.2.2. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

4.2.3. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para os CRI.

4.3. Período de Distribuição: Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição e a efetiva liquidação da subscrição dos CRI, somente pode ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** obtenção do registro automático da Oferta na CVM; e **(ii)** divulgação do anúncio de início de distribuição na rede mundial de computadores, observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4.3.1. A Oferta deverá permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do § 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos.

4.4. Prazo de Colocação: Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição dos CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de distribuição.

4.4.1. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o cumprimento ou dispensa expressa das Condições Precedentes aplicáveis, 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 distribuição pela Securitizadora, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.5. Encerramento da Oferta: O encerramento da Oferta se dará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** distribuição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora; ou **(ii)** encerramento do prazo máximo de colocação, nos termos da Cláusula 4.4. acima, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.5.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deverá ser divulgado no anúncio de encerramento da distribuição, nos termos o artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.6. Distribuição Parcial: Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.7. Restrições de Negociações: Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, uma vez adquiridos, a revenda dos CRI pelos Investidores Profissionais somente pode ser destinada a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60, conforme aplicáveis.

4.7.1. 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.

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

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Subscrição: Os CRI serão subscritos pelos Titulares dos CRI em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição.

5.2. Integralização: Os CRI serão integralizados nas respectivas Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

5.2.1. A integralização dos CRI somente será realizada após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes aplicáveis.

5.2.2. A integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. 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 em uma mesma Data de Integralização.

CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração dos CRI: Observada a estrutura bifurcada de pagamento da Remuneração, conforme previsto na clausula 6.1.1 abaixo, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 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 4,0000% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento

imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, de acordo com a 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:

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

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 = 4,0000;

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

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.

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

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

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

6.1.1. Estrutura Bifurcada durante o Período Inicial: Durante o Período Inicial a Remuneração será dividida em dois quinhões: (a) **Quinhão A Ser Pago** (100% CDI): pago mensalmente; e (b) **Quinhão A Ser Capitalizado** (spread de 4,0000% a.a./252 DU): incorporado mensalmente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Após o Período Inicial, a Remuneração integral (100% CDI + spread) é paga mensalmente.

6.1.2. Taxa Substitutiva: Na hipótese de indisponibilidade temporária da Taxa CDI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua divulgação, extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, a Credora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação, será utilizada a última Taxa CDI disponível.

6.1.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados do encerramento da respectiva Assembleia, pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI.

6.2. Amortização dos CRI: Os CRI serão ordinariamente amortizados na Data de Vencimento, de acordo com a fórmula:

$$Aai = VNa \times Tai$$

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

VNa – Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai – Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização-Tai" dos CRI, nos termos estabelecidos no Cronograma de Pagamentos.

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

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

6.3. Pagamento da Amortização: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado na Data de Vencimento, conforme Cronograma de Pagamentos, observada a Amortização Extraordinária.

6.4. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado das Notas Comerciais: Nos termos da Cláusula 4.15 e seguintes do Termo de Emissão, parte ou a totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais poderá ser amortizado extraordinariamente ou liquidado antecipadamente, conforme o caso, após o decurso de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão, sem a incidência de prêmio, de forma facultativa, por decisão da Devedora, observadas as regras dispostas no Termo de Emissão a esse respeito, desde que o Fundo de Juros esteja devidamente enquadrado.

6.4.1. Os prazos e mecanismos para a realização do disposto acima, incluindo, mas não apenas, a forma de comunicação e prazos de antecedência que devem ser respeitados para que a Devedora possa realizar os pagamentos antecipados mencionados nesta Cláusula Sexta, seguirão o disposto no Termo de Emissão.

6.5. Amortização Extraordinária dos CRI: Os CRI serão amortizados: (i) de forma antecipada e obrigatória, na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais; (ii) de forma antecipada e facultativa, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (iii) de forma antecipada e obrigatória, na hipótese de Amortização Extraordinária com Fundo de Juros, quando os Direitos Creditórios recebidos na Conta Centralizadora atingirem 120% (cento e vinte por cento) da PMT mensal vincenda, nos termos da Cláusula 4.17.3 do Termo de Emissão ("**Amortização Extraordinária dos CRI**"). Os CRI amortizados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados.

6.5.1. Nos casos acima, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência das amortizações extraordinárias das Notas Comerciais, na forma prevista no Termo de Emissão.

6.6. Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória na hipótese de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado dos CRI**"), nos exatos valores recebidos pela Emissora em decorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

6.7. 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 e aos Titulares dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua ciência de tais eventos, informando: (i) o valor da amortização ou do resgate aplicável; (ii) a data prevista para a efetiva amortização ou resgate; e (iii) demais informações relevantes.

6.8. Cronograma de Pagamentos: O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo I e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI. Em caso de alteração, a Securitizadora informará a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na respectiva data de pagamento, na Conta Centralizadora, o valor correspondente à disposição do respectivo Titular do CRI.

6.12. Isenção de Penalidades: A Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Titulares dos CRI, caso o não pagamento seja decorrente da mora da Devedora e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, na ocorrência das hipóteses listadas na Cláusula 5.1.1 do Termo de Emissão, indicadas abaixo:

- (i) não pagamento pela Devedora e/ou pelo Avalista de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito das Notas Comerciais, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do não pagamento;
- (ii) insolvência, pedido de aut falência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou do Avalista;
- (iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou pelo Avalista, independentemente de deferimento;
- (iv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou do Avalista;
- (v) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de comunicação nesse sentido, incluindo qualquer inadimplemento que resulte no não recebimento dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora;
- (vi) decisão em primeira instância declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, ou de quaisquer de suas disposições;
- (vii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou do Avalista no mercado financeiro ou de capitais, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(viii) redução do capital social da Devedora sem prévia aprovação da Credora, exceto nos casos de redução para absorção de prejuízos;

(ix) aplicação dos recursos oriundos das Notas Comerciais em destinação diversa da Destinação de Recursos;

(x) abandono ou paralisação das obras do Empreendimento Versalhes por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos, exceto em caso de força maior;

(xi) caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Juros, mediante transferência dos valores necessários no prazo previsto nos Documentos da Operação;

(xii) caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida no prazo de 1 (um) Dia Útil;

(xiii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Avalista, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se cancelado, sustado ou garantido no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis;

(xiv) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de comunicação enviada pela Credora;

(xv) rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração unilateral do Contrato de Prestação de Serviços sem prévia e expressa anuência da Credora;

(xvi) caso as declarações prestadas pela Devedora e/ou pelo Avalista no Termo de Emissão sejam declaradas falsas, enganosas ou incorretas em qualquer aspecto relevante;

(xvii) qualquer alteração no controle societário da Devedora sem prévia e expressa anuência da Credora; e

(xviii) rescisão, distrato ou alteração unilateral do Contrato de CF sem prévia e expressa anuência da Credora; e

(xix) não reenquadramento da Razão Mínima de Garantia no prazo previsto na Cláusula 4.9.5.3 do Termo de Emissão.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia de Investidores para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do fim do descumprimento ou do prazo de cura, se houver, sem que a irregularidade tenha sido sanada.

7.1.3. Caso a Assembleia seja instalada e haja quórum para deliberação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

7.2. Vencimento Antecipado: Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora deverá efetuar o pagamento do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA OITAVA – REMUNERAÇÃO DA EMISSORA E DESPESAS

8.1. 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\$ 10.000,00 (dez mil reais) ao mês, observado desconto de 40% nos 8 (oito) primeiros meses, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, 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. Os valores serão acrescidos dos impostos incidentes (ISS, CSSL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos). A remuneração continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada.

8.2. Responsabilidade da Securitizadora: As Despesas Iniciais serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos retidos da primeira integralização dos CRI. As demais Despesas da Operação serão arcadas: (i) prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas; (ii) com recursos dos Direitos Creditórios, conforme a Ordem de Pagamentos; ou (iii) caso tais recursos sejam insuficientes, com recursos próprios da

Devedora. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

8.3. Custos Extraordinários e Fee de Reestruturação: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de renegociações que impliquem na elaboração de aditivos e/ou na realização de Assembleias deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado ou pela Devedora. 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 líquido de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por participação em assembleia que delibere sobre referida repactuação.

8.4. Remuneração da Instituição Custodiante: Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3: (i) pagamento único no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil reais), a ser pago até o 5º Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro; (ii) pela custódia anual dos Documentos da Operação, parcelas anuais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais); e (iii) em caso de reestruturação, remuneração adicional conforme acordado entre as partes.

CLÁUSULA NONA – ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Ordem de Pagamentos: Observado o disposto no Termo de Emissão, os valores depositados na Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos de quaisquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a seguinte Ordem de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das Despesas da Operação, inclusive as Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) pagamento da Remuneração (e respectivos Encargos Moratórios) vencida e não paga;
- (iii) pagamento da Remuneração imediatamente vincenda;
- (iv) recomposição do Fundo de Juros; e
- (v) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI (cash sweep), com a totalidade dos recursos excedentes; e
- (vi) Amortização Extraordinária com Fundo de Juros, nos termos da Cláusula 4.17.3 do Termo de Emissão.

9.2. Conta Centralizadora: Os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios serão recebidos na Conta Centralizadora, nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

9.3. Aplicações Financeiras Permitidas: Os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas, sem necessidade de autorização prévia.

CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIAS E FUNDOS

10.1. Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias: As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns, regras de constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação, estão descritas no Termo de Emissão e nos respectivos instrumentos de garantia de forma pormenorizada, e são refletidas neste instrumento de forma resumida.

10.3. Aval: O Avalista compareceu ao Termo de Emissão para prestar o Aval, solidário, de forma irrevogável e irretratável, como principais pagadores, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos e condições estipuladas no Termo de Emissão.

10.4. Cessão Fiduciária: A Operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de CF e do Termo de Emissão. A Devedora, na qualidade de fiduciante, constituiu a Cessão Fiduciária em favor da Securitizadora sobre a totalidade dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos do Contrato de Prestação de Serviços celebrado com a BG Pégaso. A BG Pégaso aderiu ao Contrato de CF como anuente e assumiu as obrigações relacionadas ao direcionamento dos Direitos Creditórios à Conta Centralizadora.

10.4.1. A partir da presente data, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora, e utilizados de acordo com os termos do Contrato de CF, observada a Ordem de Pagamentos.

10.5. Alienação Fiduciária de Lotes: A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Lotes sobre os Lotes Gravados, constituída pela FLUMINAS, na qualidade de fiduciante, com intervenção da Devedora, na qualidade de interveniente devedora, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de AF de Lotes e do Termo de Emissão, em consonância com o disposto nos artigos 22 a 33 da Lei 9.514. A Devedora deverá providenciar que a FLUMINAS promova o protocolo do Contrato de AF de Lotes perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Magé/RJ, no prazo de até 2 (dois)

Dias Úteis contados da data de assinatura do respectivo instrumento, comprometendo-se a Devedora a fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário evidência do respectivo registro nos prazos estabelecidos no Termo de Emissão.

10.6. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não se limitando à emissão de boletos e à cobrança dos Direitos Creditórios, serão realizadas pela Devedora.

10.7. Fundo de Despesas: Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora e a Securitizadora concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, equivalente a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante o prazo de vigência dos CRI. As regras de constituição, utilização e recomposição estão detalhadas no Termo de Emissão.

10.8. Fundo de Juros: Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora e a Securitizadora concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Juros, cujo objetivo é assegurar o pagamento de 18 (dezoito) meses de Remuneração, durante o Período Inicial, das Notas Comerciais. O Fundo de Juros será constituído de forma proporcional (pro rata) à distribuição dos CRI, com os recursos da integralização das Notas Comerciais, após a retenção do Fundo de Despesas e das Despesas Iniciais. O Valor Inicial do Fundo de Juros deverá ser equivalente a 18 (dezoito) meses de pagamento da Remuneração durante o Período Inicial, calculada com base no saldo devedor das Notas Comerciais na Data de Verificação, observado que, durante toda a vigência da Emissão, o Fundo de Juros deverá manter saldo mínimo equivalente a 3 (três) PMTs subsequentes. Adicionalmente, em cada Data de Verificação, caso o montante total de Direitos Creditórios recebidos na Conta Vinculada atinja ou supere 120% (cento e vinte por cento) da PMT mensal vincenda, a Securitizadora deverá utilizar recursos do Fundo de Juros para realizar Amortização Extraordinária com Fundo de Juros, respeitado o piso mínimo de 3 (três) PMTs subsequentes. As demais regras de constituição, utilização e recomposição encontram-se integralmente disciplinadas no Termo de Emissão.

10.9. Razão Mínima de Garantia: Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obriga a manter, durante toda a vigência da Emissão, a Razão Mínima de Garantia de 130% (cento e trinta por cento) entre o valor agregado das Garantias e o saldo devedor dos CRI. Para fins de apuração, serão considerados conjuntamente: (i) o valor de avaliação dos Lotes Gravados objeto da Alienação Fiduciária de Lotes, conforme último laudo de avaliação disponível; (ii) o saldo dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de CF, incluindo os valores depositados na Conta Centralizadora; e (iii) o Aval, quando quantificável. A verificação será realizada mensalmente pela Securitizadora, em cada Data de Verificação. Na hipótese de desenquadramento, a Devedora deverá, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis,

realizar Amortização Extraordinária Facultativa em montante suficiente para restabelecer a Razão Mínima de Garantia, ou apresentar garantias reais ou Direitos Creditórios adicionais, a critério e com a anuência da Securitizadora. O não reenquadramento no prazo previsto configurará Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

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

11.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 a 32 da Lei 14.430, a Emissora institui, no presente Termo de Securitização, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, CCI, Garantias, Conta Centralizadora e quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo os recursos dos Fundos, com a constituição do Patrimônio Separado, o qual deverá ser registrado pela Emissora na B3 nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

11.2. Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado é único e indivisível. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

11.3. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil próprio e independente; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações.

11.4. 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.

11.5. Requisitos Normativos: Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que: (i) a custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Emissão e do Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante; (ii) caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos; (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e (iv) a Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.6. 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.

11.7. Eventos de Liquidação: 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.

11.8. 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 – OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

12.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, publicando-os em sua página na rede mundial de computadores, assim como informando prontamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

12.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se 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.

12.3. 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, 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 Avalista, relacionada a 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; e (iv) qualquer informação relacionada aos Créditos Imobiliários, à CCI e às Garantias, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação.

12.4. 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, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas.

12.5. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. 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.

13.2. 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; (ii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; e (iii) verificará anualmente a suficiência das garantias prestadas, com base nos valores previstos nos Documentos da Operação.

13.2.1. O Agente Fiduciário declara expressamente que, não obstante acumular nesta Operação as funções de (i) Agente Fiduciário dos CRI, (ii) Instituição Custodiante da CCI e (iii) Escriturador das Notas Comerciais, não existe, na data de assinatura deste Termo, qualquer situação de conflito de interesses que o impeça de exercer as referidas funções, nos termos do artigo 3º, §1º, da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário declara, ainda, que adota procedimentos internos de segregação para o exercício de cada uma das referidas funções, incluindo a designação de responsáveis distintos para cada função e a adoção de controles que assegurem a independência das decisões tomadas em cada capacidade. O Agente Fiduciário compromete-se a comunicar formalmente à Emissora, aos Titulares dos CRI e à B3 a superveniência de qualquer fato que possa configurar conflito de interesses entre as funções ora exercidas.

13.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Além dos deveres e obrigações previstos na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei 14.430, incumbe ao Agente Fiduciário, 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; (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses; (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções; (v) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor

dos bens dados em garantia; (vi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares dos CRI; (vii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes neste Termo de Securitização; (viii) calcular, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o em sua página na rede mundial de computadores; (ix) fornecer à Securitizadora o termo de quitação dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do resgate dos CRI na B3; e (x) divulgar, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos à presente Emissão, conforme o artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem: (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devida até o 5º Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira devida até o 5º Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais); e (iv) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, reestruturação das condições dos CRI ou participação em Assembleias, valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem.

13.4.1. As parcelas serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA e acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSSL e IRRF, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento, incidirão multa de 2% e juros de 1% ao mês, calculados pro rata die.

13.5. Demais Despesas: O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores. O ressarcimento será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos comprovantes de pagamento.

13.6. 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, Assembleia para deliberar sobre a escolha do substituto. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo e comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA DE INVESTIDORES

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

14.2. Competência da Assembleia: Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre: (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; (ii) a modificação das características atribuídas aos CRI; (iii) a ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate integral dos CRI; (iv) a destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; (v) os eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) a substituição do Agente Fiduciário; e (vii) as alterações neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.

14.2.1. O Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação podem ser alterados independentemente de deliberação da Assembleia sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares; (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; ou (v) decorrer de correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis.

14.3. 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. A convocação deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência mínima da primeira convocação, ou 8 (oito) dias para as convocações subsequentes, e deve conter: (i) dia, hora e local; (ii) ordem do dia; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores com os documentos pertinentes.

14.4. Forma da Assembleia: A Assembleia pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital; ou (ii) de modo parcialmente digital. Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia.

14.5. Quórum de Instalação: A Assembleia se instala com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada

em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

14.6. Quórum de Deliberação: Todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria simples dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia, em primeira e em segunda convocação, exceto: (i) a substituição ou destituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, que somente será aprovada por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação; e (ii) as alterações na ordem de alocação de recursos, que somente serão aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação.

14.7. Cálculo de Quórum: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.8. Vencimento Antecipado: Conforme previsto no Termo de Emissão, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula Sétima acima.

14.9. Voto e Vinculação: Nos termos da Resolução CVM 60, cabe a cada Investidor a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido.

14.10. Substituição Automática: O Banco Liquidante, o Escriturador dos CRI, o Escriturador das Notas Comerciais, a Instituição Custodiante e/ou o auditor independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis; (ii) superveniência de norma ou instrução impeditiva; (iii) processo de falência ou liquidação; (iv) descredenciamento; (v) suspensão de atividades por período superior a 30 dias; (vi) práticas irregulares; (vii) falta de pagamento da remuneração; (viii) acordo mútuo entre o prestador e a Emissora; (ix) redução de remuneração do prestador substituído; (x) fim da vigência do contrato; ou (xi) a critério único e exclusivo da Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TÉRMINO

15.1. Extinção: Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

15.2. Saldo do Patrimônio Separado: Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, serão de titularidade da Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FATORES DE RISCO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRIBUTAÇÃO

17.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo X deste instrumento, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliação do investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PUBLICIDADE

18.1. 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 publicados em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

18.2. Demais Informações: As demais informações periódicas da Emissão serão disponibilizadas ao mercado através do sistema Fundos.Net, enquanto as informações periódicas e eventuais da Emissora serão disponibilizadas através do Sistema Empresas.NET.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – REGISTRO

19.1. Custódia e Registro: O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, bem como registrado pela Emissora na B3, para fins de constituição do regime fiduciário conforme disposto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, deverão ser enviados mediante mensagem

eletrônica (com confirmação de recebimento) ou carta registrada com aviso de recebimento, remetida aos endereços abaixo:

Para a Emissora:

REIT SECURITIZADORA S.A. | Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, Rio de Janeiro/RJ | At.: Departamento Jurídico | Tel.: (21) 2460-0200 | E-mail: juridico@reit.com.br

Para o Agente Fiduciário:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. | Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo/SP | At.: Flaviano Mendes de Sousa | Tel.: (11) 3165-6000 | E-mail: servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br

20.2. Sucessão: O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título.

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

20.4. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas, obrigando-se as Partes a envidarem esforços para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido declarada ineficaz.

20.5. 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.

20.6. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, salvo as hipóteses de dispensa de Assembleia previstas na Cláusula 14.2.1.

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

20.8. Título Executivo Extrajudicial: Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

20.9. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da 'Declaração de Direitos de Liberdade Econômica', segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874.

20.10. Legislação Aplicável: Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.11. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, 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 VIGÉSIMA PRIMEIRA – ASSINATURA DIGITAL

21.1. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente Termo será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei nº 14.063/20, Medida Provisória nº 2.200-2/01, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado que possibilitam a segurança, validade jurídica e autenticidade da assinatura eletrônica. Dessa forma, a assinatura física de documentos não será exigida para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo.

21.1.1. 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram e assinam este Termo de Securitização digitalmente, em 1 (uma) única via, perante as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2026.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª (Décima Quinta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela PRLTS 77X Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

DocuSigned by <i>Bruno Patrício Braga do Rio</i> Assinado por: BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO 09821381750 CPF: 09821381750 Data/Hora da Assinatura: 01/05/2028 05:10:01 PDT O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB C: BR Emissor: AC Soluti Múltipla v5 SOLUTI MULTIPLO v5	DocuSigned by <i>Samuel Albino da Silva</i> Assinado por: SAMUEL ALBINO DA SILVA 02321933712 CPF: 02321933712 Data/Hora da Assinatura: 04/05/2028 06:08:59 PDT O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB C: BR Emissor: AC Soluti Múltipla v5 SOLUTI MULTIPLO v5
REIT SECURITIZADORA S.A.	
DocuSigned by <i>Flaviano Mendes de Sousa</i> Assinado por: FLAVIANO MENDES DE SOUSA 28105358840 CPF: 28105358840 Data/Hora da Assinatura: 04/05/2028 06:40:28 PDT O: ICP-Brasil, OU: AC Soluti Múltipla v5 C: BR Emissor: AC Soluti Múltipla v5 SOLUTI MULTIPLO v5	DocuSigned by <i>João Ricardo Pinheiro</i> Assinado por: JOÃO RICARDO PINHEIRO 15309501800 CPF: 15309501800 Data/Hora da Assinatura: 30/04/2028 15:25:21 PDT O: ICP-Brasil, OU: VotarConferencia C: BR Emissor: AC Soluti Múltipla v5 SOLUTI MULTIPLO v5

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by

Patrícia Valle Montanari

Assinado por: PATRICIA VALLE MONTANARI
CPF: 10182476202
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2028 | 06:35:11 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC DAB
C: BR
Emissor: AC DAB G3
TERRA INVESTIMENTOS

Nome:

DocuSigned by

Julia Barioni Dacar

Signed by: JULIA BARIONI DACAR
CPF: 31012770888
Signing Time: 04/05/2028 | 04:34:58 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC DAB
C: BR
Emissor: AC DAB G3
TERRA INVESTIMENTOS

Nome:

CPF:

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Nº	DATA	PRINCIPAL	REMUNERAÇÃO	% Amortização SD
Emissão	30/04/2026	-	-	
1	29/05/2026	NÃO	SIM	0%
2	30/06/2026	NÃO	SIM	0%
3	30/07/2026	NÃO	SIM	0%
4	28/08/2026	NÃO	SIM	0%
5	30/09/2026	NÃO	SIM	0%
6	30/10/2026	NÃO	SIM	0%
7	30/11/2026	NÃO	SIM	0%
8	30/12/2026	NÃO	SIM	0%
9	29/01/2027	NÃO	SIM	0%
10	26/02/2027	NÃO	SIM	0%
11	30/03/2027	NÃO	SIM	0%
12	30/04/2027	NÃO	SIM	0%
13	28/05/2027	NÃO	SIM	0%
14	30/06/2027	NÃO	SIM	0%
15	30/07/2027	NÃO	SIM	0%
16	30/08/2027	NÃO	SIM	0%
17	30/09/2027	NÃO	SIM	0%
18	29/10/2027	NÃO	SIM	0%
19	30/11/2027	NÃO	SIM	0%
20	30/12/2027	NÃO	SIM	0%
21	28/01/2028	NÃO	SIM	0%
22	25/02/2028	NÃO	SIM	0%
23	30/03/2028	NÃO	SIM	0%
24	28/04/2028	NÃO	SIM	0%
25	30/05/2028	NÃO	SIM	0%
26	30/06/2028	NÃO	SIM	0%

27	28/07/2028	NÃO	SIM	0%
28	30/08/2028	NÃO	SIM	0%
29	29/09/2028	NÃO	SIM	0%
30	30/10/2028	NÃO	SIM	0%
31	30/11/2028	NÃO	SIM	0%
32	29/12/2028	NÃO	SIM	0%
33	30/01/2029	NÃO	SIM	0%
34	28/02/2029	NÃO	SIM	0%
35	29/03/2029	NÃO	SIM	0%
36	30/04/2029	NÃO	SIM	0%
37	30/05/2029	NÃO	SIM	0%
38	29/06/2029	NÃO	SIM	0%
39	30/07/2029	NÃO	SIM	0%
40	30/08/2029	NÃO	SIM	0%
41	28/09/2029	NÃO	SIM	0%
42	30/10/2029	NÃO	SIM	0%
43	30/11/2029	NÃO	SIM	0%
44	28/12/2029	NÃO	SIM	0%
45	30/01/2030	NÃO	SIM	0%
46	28/02/2030	NÃO	SIM	0%
47	29/03/2030	NÃO	SIM	0%
48	30/04/2030	NÃO	SIM	0%
49	30/05/2030	NÃO	SIM	0%
50	28/06/2030	NÃO	SIM	0%
51	30/07/2030	NÃO	SIM	0%
52	30/08/2030	NÃO	SIM	0%
53	30/09/2030	NÃO	SIM	0%
54	30/10/2030	NÃO	SIM	0%
55	29/11/2030	NÃO	SIM	0%
56	30/12/2030	NÃO	SIM	0%
57	30/01/2031	NÃO	SIM	0%

58	28/02/2031	NÃO	SIM	0%
59	28/03/2031	NÃO	SIM	0%
60	30/04/2031	NÃO	SIM	0%
61	30/05/2031	NÃO	SIM	0%
62	30/06/2031	NÃO	SIM	0%
63	30/07/2031	NÃO	SIM	0%
64	29/08/2031	NÃO	SIM	0%
65	30/09/2031	NÃO	SIM	0%
66	30/10/2031	NÃO	SIM	0%
67	28/11/2031	NÃO	SIM	0%
68	30/12/2031	NÃO	SIM	0%
69	30/01/2032	NÃO	SIM	0%
70	27/02/2032	NÃO	SIM	0%
71	30/03/2032	NÃO	SIM	0%
72	30/04/2032	NÃO	SIM	0%
73	28/05/2032	NÃO	SIM	0%
74	30/06/2032	NÃO	SIM	0%
75	30/07/2032	NÃO	SIM	0%
76	30/08/2032	NÃO	SIM	0%
77	30/09/2032	NÃO	SIM	0%
78	29/10/2032	NÃO	SIM	0%
79	30/11/2032	NÃO	SIM	0%
80	30/12/2032	NÃO	SIM	0%
81	28/01/2033	NÃO	SIM	0%
82	25/02/2033	NÃO	SIM	0%
83	30/03/2033	NÃO	SIM	0%
84	29/04/2033	SIM	SIM	100%

ANEXO II

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

1. A Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Notas Comerciais, integral e exclusivamente, para o custeio de despesas diretamente vinculadas à construção e ao desenvolvimento do Empreendimento Versalhes, situado na Estrada dos Bandeirantes, Lote 1 do PAL 35.260, Rio de Janeiro/RJ, descrito na matrícula nº 259.577 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, de propriedade da BG Pégaso ("**Destinação de Recursos**").

2. A destinação dos recursos abrange: (i) custos diretos e indiretos de construção, incluindo materiais, mão de obra e encargos; (ii) despesas de incorporação, regularização e legalização imobiliária; (iii) contratação de seguros de engenharia e responsabilidade civil; e (iv) demais despesas operacionais diretamente vinculadas à construção do Empreendimento Versalhes, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços.

3. A Devedora deverá comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento dos recursos à Destinação de Recursos, semestralmente (até 15 dias após o encerramento de cada semestre findo em junho e dezembro), por meio do Relatório Semestral (Anexo III), acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, até que a totalidade dos recursos captados seja comprovadamente destinada.

4. O Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, a partir dos documentos fornecidos nos termos do item acima. O Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos.

IMÓVEL	CARTÓRIO	PROPRIETÁRIO
Empreendimento Versalhes (loteamento residencial)	9º Ofício de RI da Capital do RJ / Matr. 259.577	BG Pégaso Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 57.412.195/0001-02)

Cronograma Indicativo Semestral de Utilização dos Recursos (meramente indicativo, não vinculante). O atraso do cronograma não constituirá Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais

2S 2026	1S 2027	2S 2027	1S 2028	2S 2028	TOTAL
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	R\$ 8.600.000,00 (aprox.)

ANEXO III
RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

À REIT SECURITIZADORA S.A. | Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ | E-mail: juridico@reit.com.br
CC: TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA. | [●]
Período: [●]/[●]/[●] até [●]/[●]/[●]

A PRLTS 77X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.287.254/0001-12, nos termos do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais utilizados durante o período acima corresponde a R\$ [●] ([●] reais) e foram utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Empreendimento Destinatário	Status Obra (%)	Destinação/Etapa	Valor Gasto (R\$)	Documentos Comprobatórios
Empreendimento Versalhes, Estrada dos Bandeirantes, Lote 1 PAL 35.260, Rio de Janeiro/RJ Matr. 259.577 / 9º RI Capital RJ	[●]%	[●]	R\$ [●]	NF-e nº [●] / TED [●]
TOTAL DESTINADO NO SEMESTRE			R\$ [●]	

Valor total desembolsado à Devedora: R\$ [●] | Valor da Emissão: R\$ 8.600.000,00 | Saldo a destinar: R\$ [●]

ANEXO IV DESPESAS

1. Despesas Iniciais:

Custo	Agente	Total
Assessoria Legal	RCBC Advogados	R\$ 25.000,00
Registro B3 (CRI)	B3	R\$ 7.500,00
Registro de oferta pública (CVM)	CVM	R\$ 2.500,00
Registro de oferta pública – Base de Dados (ANBIMA)	ANBIMA	R\$ 9.919,00
Taxa de Registro da Base de Dados da Anbima	ANBIMA	R\$ 1.416,00
Implantação Agente Fiduciário	Terra	R\$ 2.500,00
Registro CCI na B3	Terra	R\$ 2.500,00
TOTAL		R\$ 51.335,00

2. Despesas Recorrentes:

Custo	Agente	Recorrência	Valor
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	REIT	Mensal	R\$ 6.000,00 de maio de 2026 a dezembro de 2026, e R\$ 10.000,00 de janeiro de 2027 em diante.
Agente Fiduciário	Terra	Anual	R\$ 16.000,00
Escriturador das Notas Comerciais	Terra	Anual	R\$ 4.000,00
Instituição Custodiante	Terra	Anual	R\$ 4.000,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	Mensal	R\$ 500,00
Verificação semestral da destinação de recursos	Terra	Semestral	R\$ 1.200,00
Contabilidade e auditoria do Patrimônio Separado	RBA Contadores e Davi Correia Auditores	Mensal	R\$ 500,00

ANEXO V
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Este Anexo V reproduz o Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, nº 0001, aqui incorporado por referência. As informações principais são:

Local e Data de Emissão:	Rio de Janeiro/RJ, 30 de Abril de 2026.
Série / Número:	Única / 0001.
Tipo:	CCI Integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural.
Emissora:	REIT SECURITIZADORA S.A. (CNPJ 13.349.677/0001-81) Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.410-000.
Instituição Custodiante:	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA. (CNPJ 03.751.794/0001-13) Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.534-000.
Devedora:	PRLTS 77X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 58.287.254/0001-12) Av. das Américas, nº 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.790-702.
Garantias da CCI:	Não há garantia real imobiliária vinculada diretamente à CCI, sem prejuízo de as Notas Comerciais contarem com as Garantias (Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Lotes e Aval).
Valor do Crédito Imobiliário:	R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão.
Título:	Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora.
Imóvel vinculado (destinatário):	Empreendimento Versalhes 9º Ofício de RI da Capital do Estado do Rio de Janeiro Matrícula nº 259.577 Estrada dos Bandeirantes, Lote 1 do PAL 35.260, Rio de Janeiro/RJ Proprietário: BG Pégaso Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 57.412.195/0001-02).
Data de Primeiro Pagamento de Remuneração:	29/05/2026.
Data de Vencimento:	29 de abril de 2033

Valor Principal:	R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais).
Remuneração Total ou Remuneração Integral:	100% CDI + spread de 4,0000% a.a./252 DU.
Pagamento da Amortização:	Na Data de Vencimento.
Local de Pagamento:	Rio de Janeiro/RJ, mediante crédito na Conta Centralizadora.
Encargos Moratórios:	Multa moratória de 2% + juros de 1% ao mês/fração, pro rata temporis, desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento.

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

REIT SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 15ª (décima quinta) emissão, em série única ("**CRI**" e "**Emissão**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM nº 160 e do artigo 43 da Resolução CVM nº 60, em que a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Agente Fiduciário"), atua na qualidade de agente fiduciário dos CRI, **declara, para todos os fins e efeitos**, que verificou, em conjunto com o assessor legal da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª (Décima Quinta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REIT Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela PRLTS 77X Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de Abril de 2026.

Rio de Janeiro, 30 de Abril de 2026.

REIT SECURITIZADORA S.A.

ANEXO VII
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", firmado nesta data entre a REIT SECURITIZADORA S.A. e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida pela Securitizadora a cédula de crédito imobiliário ("CCI"), que serve de lastro para a emissão dos CRI, **declara** que recebeu para custódia, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931: (i) 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI; (ii) 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (iii) 1 (uma) via digital do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª (Décima Quinta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REIT Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela PRLTS 77X Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de Abril de 2026 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 30 de Abril de 2026.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

ANEXO VIII
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

Emissão	11ª Emissão em 3 Séries de CRI da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 39.000.000,00
Quantidade	39.000
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Promessa de Cessão Fiduciária.

Data de Emissão	16/06/2025
Data de Vencimento	25/05/2028
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplência financeira

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

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

Emissão	Série Única da 1ª Emissão de CR da CR Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 80.000.000,00
Quantidade	80.000
Garantias	Não serão constituídas garantias, reais ou pessoais, sobre os CR
Data de Emissão	28/02/2025
Data de Vencimento	27/11/2027
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplente

Emissão	Série Única da 2ª Emissão de Debêntures da CR Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 80.000.000,00
Quantidade	80.000

Garantias	As Debêntures não contarão com garantias de qualquer espécie.
Data de Emissão	15/08/2025
Data de Vencimento	14/11/2030
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplente

Emissão	Série Única da 3ª Emissão de Debêntures da CR Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 200.000.000,00
Quantidade	200.000
Garantias	As Debêntures não contarão com garantias de qualquer espécie.
Data de Emissão	19/11/2025
Data de Vencimento	19/11/2029
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplente

Emissão	Série Única da 4ª Emissão de Debêntures da CR Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 115.000.000,00
Quantidade	115.000
Garantias	As Debêntures não contarão com garantias de qualquer espécie.
Data de Emissão	17/12/2025
Data de Vencimento	25/11/2029
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplente

Emissão	14ª Emissão em Série Única de CRI da Reit Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 99.528.958,35
Quantidade	100.000
Garantias	AFI, AFP, Coobrigação, CF e Fiança.
Data de Emissão	26/02/2026
Data de Vencimento	26/07/2034
Remuneração	N/A
Enquadramento	adimplência financeira

ANEXO IX
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

Razão Social:	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço:	Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo/SP
CNPJ nº:	03.751.794/0001-13
Representado por:	José Ricardo Pinheiro. Identidade: 24.969.977-1 CPF: 153.095.018-00. Em conjunto com o procurador, Flaviano Mendes de Sousa RG: 30.968.990-9 e CPF: 281.053.588-40
Valor Mobiliário Objeto da Oferta:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão:	15ª (décima quinta)
Número da Série:	Única
Emissor:	REIT SECURITIZADORA S.A. (CNPJ 13.349.677/0001-81)
Volume:	R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais)
Quantidade:	8.600 (oito mil e seiscentas)
Forma:	Nominativa e escritural

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

São Paulo, 30 de Abril de 2026.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO X

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS 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 nº 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 BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência; **(viii)** procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e **(ix)** o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

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

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

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

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, XVI e XVII, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei 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

FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Os riscos listados a seguir são representativos, mas não exaustivos.

Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

O investimento nos CRI está sujeito aos riscos macroeconômicos geralmente associados ao mercado brasileiro, incluindo variações na taxa de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros (inclusive da Taxa CDI), falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, instabilidade de preços, mudanças na política fiscal e no regime tributário, e medidas de cunho político, social e econômico que possam ocorrer. Em particular, a Remuneração dos CRI está diretamente vinculada à Taxa CDI, que pode variar significativamente durante o prazo da Emissão, afetando o rendimento efetivo do investimento.

Risco de Crédito e Concentração na Devedora

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. O risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado integralmente na Devedora e no Avalista. Todos os fatores de risco relativos à Devedora e ao Avalista potencialmente capazes de influenciar adversamente sua capacidade de pagamento poderão impactar o fluxo de caixa dos CRI, uma vez que os pagamentos dependem do cumprimento integral e tempestivo pela Devedora das obrigações assumidas no Termo de Emissão. Não há garantia de que a Devedora ou o Avalista terão recursos suficientes para o cumprimento das Obrigações Garantidas.

Risco Relacionado ao Empreendimento Versalhes e à BG Pégaso

Os Direitos Creditórios da Devedora decorrem do Contrato de Prestação de Serviços celebrado com a BG Pégaso. A inadimplência da BG Pégaso em relação às obrigações devidas à Devedora, incluindo o não pagamento do percentual de 57% do VGV das Unidades do Empreendimento Versalhes, afetará diretamente o fluxo dos Direitos Creditórios e, consequentemente, a capacidade da Devedora de honrar as Notas Comerciais. Adicionalmente, riscos associados ao desenvolvimento e comercialização do Empreendimento Versalhes, tais como dificuldades de licenciamento, atrasos na obra, baixo volume de vendas de Unidades ou rescisões de Contratos de Venda e Compra, podem comprometer o nível dos Direitos Creditórios disponíveis na Conta Centralizadora.

Risco de Insuficiência das Garantias

As Garantias (Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Lotes e Aval) podem não ser suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, em caso de inadimplemento. Os Lotes Gravados poderão apresentar valor de mercado inferior ao necessário para cobrir o saldo devedor das Notas Comerciais à época de eventual excussão. Adicionalmente, a Alienação Fiduciária de Lotes requer registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente para ser plenamente eficaz. Caso o registro não seja realizado tempestivamente, a garantia pode não estar constituída em favor dos Titulares dos CRI no momento em que for necessária.

Risco da Estrutura Bifurcada de Remuneração

A Remuneração dos CRI é estruturada de forma bifurcada durante o Período Inicial: o Quinhão A Ser Pago (100% CDI) é pago mensalmente, enquanto o Quinhão A Ser Capitalizado (spread de 4,0000% a.a.) é incorporado ao Valor Nominal Unitário. Ao final do Período Inicial, o saldo devedor dos CRI será superior ao Valor Total da Emissão original. Os investidores devem estar cientes de que o fluxo de caixa durante o Período Inicial será inferior ao que seria se a Remuneração integral fosse paga mensalmente desde o início.

Risco de Acúmulo de Funções pela Terra Investimentos

A Terra Investimentos acumula nesta operação as funções de Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante da CCI e Escriturador das Notas Comerciais. Embora esse acúmulo de funções não seja vedado pela Resolução CVM 17/2021, ele pode gerar situações de potencial conflito de interesses. A inexistência de conflito de interesses foi declarada pela Terra Investimentos (Anexo IX), e procedimentos de segregação das funções foram adotados. Os Titulares dos CRI devem monitorar eventuais situações de conflito que possam surgir ao longo da operação.

Riscos Relacionados à Securitização

A securitização de créditos imobiliários é uma operação que envolve estruturas jurídicas complexas de segregação de riscos. A falta de jurisprudência firmada sobre determinados aspectos do regime fiduciário previsto na Lei 14.430 pode, em situações de estresse ou litígio, resultar em perdas financeiras e dispêndio de tempo e recursos para promover a eficácia da estrutura adotada. O Patrimônio Separado pode ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora, nos termos do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

Risco de Taxa Substitutiva

Na hipótese de indisponibilidade temporária da Taxa CDI, extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, poderá ser necessário convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre novo parâmetro de remuneração. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, a Devedora deverá antecipar o pagamento integral do saldo devedor dos CRI, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa.

Risco de Amortização Antecipada

Os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente na hipótese de ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, ou de amortizações extraordinárias facultativas ou compulsórias (cash sweep). A ocorrência desses eventos acarretará o pré-pagamento parcial ou total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de Liquidez

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez. Não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. A revenda dos CRI pelos Investidores Profissionais somente pode ser destinada a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Riscos Tributários

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenções existentes, 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. Adicionalmente, a alíquota zero do IRRF prevista na Lei nº 12.431/2011 não se aplica aos CRI desta emissão, cuja remuneração é referenciada ao CDI (taxa pós-fixada).