

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

na qualidade de securitizadora,

**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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 26º da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidos),

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, simplesmente como “Parte”);

**CONSIDERANDO QUE**

- (i) em 26 de janeiro de 2023, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*”, conforme aditado em 02 de fevereiro de 2023 pelo “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*” (“Termo de Securitização”), que vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme descritos na Cláusula 3 e no Anexo II ao Termo de Securitização, aos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) emissão, em série única, da Emissora (“CRI”);

- (ii) em 04 de junho de 2024, as Partes celebraram o “*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*” (“Segundo Aditamento”), por meio do qual alteraram determinadas disposições do Termo de Securitização, para: **(a)** excluir as referências às Condições Suspensivas (conforme definido no Segundo Aditamento); **(b)** alterar determinadas disposições da Escritura de Emissão para incluir a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios OCP e dos Direitos Creditórios ED&F como garantia adicional ao integral cumprimento e pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas; e **(c)** alterar determinadas disposições do Termo de Securitização para refletir a modificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, do Fundo de Liquidez, do Banco Depositário e a substituição da Conta Vinculada;
- (iii) conforme previsão da Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização, a Remuneração deve ser revista no (i) 24º (vigésimo quarto) mês contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, em 29 de dezembro de 2024, (ii) 42º (quadragésimo segundo) mês contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, em 29 de junho de 2026, e (iii) 60º (sexagésimo) mês contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, em 29 de dezembro de 2028 (“Datas de Verificação da Remuneração”), passando a ser aplicável, em cada Data de Verificação da Remuneração, a maior taxa entre (a) a Remuneração em vigor e (b) a taxa prevista na coluna “B” da tabela constante no Anexo X ao presente Termo de Securitização, as quais correspondem à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) acrescidas de um *spread* de 3,5000% (três inteiros e cinco mil décimos de milésimo por cento) ao ano, com prazo de vencimento imediatamente posterior ao prazo médio remanescente das Debêntures, apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no Dia Útil imediatamente anterior à Data de Verificação da Remuneração aplicável, indicada na coluna A da tabela constante no Anexo X ao presente Termo de Securitização;
- (iv) na Data de Verificação da Remuneração do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, verificou-se que a taxa indicada no item “(b)” do inciso “(iv)” acima era superior à Remuneração em vigor na referida Data de Verificação da Remuneração, fazendo-se necessária a celebração de aditamento ao Termo de Securitização, a fim de refletir a nova Remuneração, nos termos da Cláusula 6.2.4 (“Alteração da Remuneração”); e
- (v) conforme previsto na Cláusula 6.2.4 do Termo de Securitização, a celebração do presente

Aditamento (conforme definido abaixo) independe de aprovação prévia dos titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Devedora e/ou dos Fiadores.

**RESOLVEM**, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*” (“Aditamento”), mediante as cláusulas e condições a seguir.

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

**1.1** Os termos e expressões utilizados neste Aditamento, inclusive aqueles constantes dos *considerandos* acima, iniciados com letra maiúscula terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização, exceto se expressamente disposto de modo diverso. Todas as referências aqui contidas a acordos, contratos ou documentos deverão ser interpretadas como referências a esses acordos, contratos ou documentos, conforme alterados, modificados ou complementados ao longo do tempo. Todas as referências contidas neste Aditamento à lei aplicável deverão ser interpretadas como referências a essa lei, regulamentos, decretos, instruções, decisões normativas, medidas provisórias ou qualquer outra decisão em qualquer jurisdição aplicável, com ou sem força de lei. Todas as referências às Partes devem ser interpretadas como referências a cada uma dessas Partes, bem como seus respectivos sucessores e cessionários. As definições usadas no singular incluem o plural e vice-versa.

## **2 ALTERAÇÕES**

**1.1.** Em razão da necessidade de Alteração da Remuneração, as Partes resolvem ajustar a redação das Cláusulas 6.2, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.6 e do Anexo II do Termo de Securitização.

**2.1** Em razão do disposto acima, o Termo de Securitização passará a vigorar, a partir da presente data, na forma do Anexo A ao presente Aditamento.

## **3 RATIFICAÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

**3.1** Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

**3.2** Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas

constantes no Termo de Securitização, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.

- 3.3** As Partes, neste ato, expressamente ratificam e reafirmam todas as declarações e obrigações por elas assumida nos termos do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.
- 3.4** Tendo em vista as alterações descritas na Cláusula 2 acima, resolvem as Partes consolidar o Termo de Securitização, de modo que o Termo de Securitização, incluindo seus anexos, passará a vigorar nos termos de sua versão consolidada, constante no **Anexo A** ao presente Aditamento.

#### **4 DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 4.1.** O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título.
- 4.2.** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
- 4.3.** Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 4.4.** As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento e suas disposições, nos termos do artigo 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, desde que sejam certificados emitidos pelo ICP-Brasil, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.220-2 de agosto de 2001 (“MP nº 2.220-1”), bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste Aditamento, na plataforma de Certificação DocuSign (<https://www.docuSign.com>) ou semelhante, sendo certo o certificado emitido pelo ICP-Brasil será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos. As Partes reconhecem, ainda, que eventual divergência entre a data deste instrumento e as datas que figurem nos elementos indicativos de sua formalização eletrônica existe apenas em razão de procedimentos formais, valendo, para todos os fins de direito, a data indicada neste instrumento em si.

**4.10.1** Ainda, nos termos do artigo 220 do Código Civil, as Partes expressamente anuem e autorizam que, eventualmente, as assinaturas das Partes não precisem necessariamente ser apostas na mesma página de assinaturas deste Aditamento.

**4.10.2** Por fim, as Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma de Certificação Docusign ou semelhante são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este Aditamento.

**4.5.** As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**4.6.** Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Aditamento de forma digital, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 13 de janeiro de 2025

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

(Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.)

### REIT SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by  
**Diana Fe**  
Assinado por: DIANA PATRICIA BRAGA DO RIO/0901381750  
CPF: 09021318730  
Data/Hora de Assinatura: 14/01/2025 | 04:28:14 PST  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC SERASA RFB v5  
ICP  
5CF71722D04F3...

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
**Someli Biosa da Silva**  
Assinado por: SABEL ALBINO DA SILVA/0231932712  
CPF: 0232193742  
Data/Hora de Assinatura: 14/01/2025 | 04:22:51 PST  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC SERASA RFB v5  
ICP  
CE0F0505764AA...

Nome:  
Cargo:

### OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by  
**Diana Galina Fátima**  
Assinado por: DIANA GALDINO BATISTELA/09070647783  
CPF: 09070647783  
Hora de assinatura: 14/01/2025 | 09:44:34 PST  
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia  
C: BR  
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/RFBv5  
ICP  
144E8994FE54FA...

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
**Helen Fagundes**  
Assinado por: NELSON RAPOSO LEITE/0115598473  
CPF: 0115598473  
Hora de assinatura: 14/01/2025 | 05:49:24 PST  
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia  
C: BR  
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/RFBv5  
ICP  
310CC9604488AA...

Nome:  
Cargo:

### Testemunhas:

DocuSigned by  
**Elaine Carolina**  
Assinado por: ELAINE SANTANA DE OLIVEIRA/1049580651  
CPF: 1049580651  
Data/Hora de Assinatura: 14/01/2025 | 07:32:30 PST  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB G5  
ICP  
A2N085500804FA...

Nome:  
CPF:

DocuSigned by  
**Paula da Silva Diniz**  
Assinado por: MARCELO DA SILVA CIRILO/11666742019  
CPF: 11666742019  
Hora de assinatura: 14/01/2025 | 15:44:26 PST  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB G5  
ICP  
08179C1242CF4ED...

Nome:  
CPF:

**ANEXO A**  
**VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

na qualidade de securitizadora,

**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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 26º da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidos),

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, simplesmente como “Parte”);

**RESOLVEM** as Partes firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), mediante as seguintes cláusulas e condições, para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) emissão, em série única, da Reit Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 22 da Lei nº 14.430, bem como das demais legislações aplicáveis e das cláusulas abaixo redigidas.

## 1. DEFINIÇÕES

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

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

<u>“Agente Fiduciário”</u> ou <u>“Agente Fiduciário dos CRI”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Agente Fiduciário das Debêntures”</u>	<b>GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04;
<u>“Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo”</u>	Significa a alienação fiduciária dos Imóveis Fortesolo, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo e constituída em garantia, na Proporção das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo) apuradas na data da celebração deste instrumento;
<u>“Almir Bombonato”</u>	Significa o <b>ALMIR JORGE BOMBONATTO</b> , brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 750.346-6 SSP/PR, inscrito no CPF nº 097.759.949-34, casado sob o regime de comunhão de bens com Célia Bombonato, empresário, residente e domiciliado em Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Pedro Ivo, Região dos Lagos, CEP 85812-171;
<u>“Amortização Programada das Debêntures”</u>	Significa a amortização programada das Debêntures, a ser realizada conforme cronograma de pagamentos estabelecido no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Amortização Programada dos CRI”</u>	Significa a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela constante do Anexo I desse Termo de Securitização;

<p><u>“ANBIMA”</u></p>	<p>Significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b>, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conj. 704, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;</p>
<p><u>“Aplicações Financeiras Permitidas”</u></p>	<p>Significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Vinculada e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Vinculada, quais sejam: (a) certificado de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam classificação de risco (<i>rating</i>) por agência internacional equivalente a, no mínimo, AA em escala local; (b) operações compromissadas de títulos públicos federais com liquidez diária; (c) títulos públicos federais; e (d) fundos de investimento cuja política de investimentos seja restrita exclusivamente aos títulos listados nos itens anteriores;</p>
<p><u>“Assembleia de Titulares de CRI”, “Assembleia Geral” ou “Assembleia”</u></p>	<p>Significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 16 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Atualização Monetária”</u></p>	<p>Tem o seu significado estabelecido na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Anexos”</u></p>	<p>Significam os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;</p>
<p><u>“Anúncio de Encerramento”</u></p>	<p>Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;</p>
<p><u>“Anúncio de Início”</u></p>	<p>Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, II, da Resolução CVM 160;</p>
<p><u>“Auditor Independente”</u></p>	<p>Significa o auditor independente responsável pela</p>

	auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
<u>“B3”</u>	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3</b> , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
<u>“BACEN”</u>	Significa o Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Liquidante”</u>	Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida do Estado, nº 5535, 1º andar, bloco A, Mooca, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
<u>“Banco Depositário”</u>	Significa a <b>QUADRA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , inscrita no CNPJ nº 49.555.647/0001-79.
<u>“CCI”</u>	Significa a cédula de créditos imobiliários representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
<u>“Célia Bombonato”</u>	Significa a <b>CELIA SILVA BOMBONATTO</b> , brasileira, aposentada, casada sob o regime de comunhão de bens com Almir Bombonato, portadora do RG nº 928.845-7 SSP/PR, inscrita no CPF sob o nº 881.419.509-91, residente e domiciliada em Cascavel, estado do Paraná, na Rua Pedro Ivo, Região dos Lagos, CEP 85812-171;
<u>“Cervejaria Petrópolis”</u>	Significa a <b>CERVEJARIA PETRÓPOLIS S.A.</b> , inscrita no CNPJ sob o n 73.410.326/0001-60;
<u>“Cessão Fiduciária Complementar”</u>	Significa a cessão fiduciária (i) da totalidade dos Direitos Creditórios Contratos <i>Take or Pay</i> Complementares; e (ii) de todos os Direitos Creditórios Adicionais <i>Take or Pay</i> Complementares, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Complementar, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Cessão Fiduciária e Sobejo”</u>	Significa a cessão fiduciária (i) pela Devedora, da totalidade

	dos Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> Petrópolis; (ii) pela Devedora, da totalidade dos Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> OCP; (iii) pela Devedora, da totalidade dos Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> ED&F; (iv) pela Devedora, de todos os Direitos Creditórios Adicionais Petrópolis; (v) pela Devedora, de todos os Direitos Creditórios Adicionais OCP; (vi) pela Devedora, de todos os Direitos Adicionais ED&F; (vii) de todos os Direitos Creditórios Conta Vinculada; (viii) pela Fortesolo, dos Direitos Creditórios Sobejo; e (ix) dos Direitos Creditórios Complementares, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo;
<u>“Cessões Fiduciárias”</u>	Significam a Cessão Fiduciária e Sobejo e a Cessão Fiduciária Complementar, quando em conjunto;
<u>“CETIP21”</u>	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“CMN”</u>	Significa o Conselho Monetário Nacional;
<u>“CNPJ”</u>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>“Código ANBIMA”</u>	Significa o “ <i>Código ANBIMA para Ofertas Públicas</i> ” vigente desde 06 de maio de 2021;
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Significa a conta corrente nº 33372-5, agência 6014, Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento das Debêntures e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Conta Vinculada”</u>	Significa a conta pagamento nº 4-3 da agência 001 do Banco Depositário;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 29 de dezembro de 2022, entre a Fortesolo, na qualidade de fiduciante, e o Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante do titular das Debêntures;

<p><u>“Contrato de Aquisição das Debêntures”</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Aquisição e Transferência de Debêntures e Outras Avenças”</i>, celebrado em 26 de janeiro de 2023, entre o titular das Debêntures e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária Complementar”</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i>, a ser celebrado entre a Devedora e o Agente Fiduciário das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos na Cláusula 4.8 da Escritura de Emissão de Debêntures;</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo”</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado em 29 de dezembro de 2022, entre a Devedora, a Fortesolo e o Agente Fiduciário das Debêntures, conforme aditado de tempos em tempos;</p>
<p><u>“Contratos de Cessão Fiduciária”</u></p>	<p>Significam o Contrato de Cessão Fiduciária Complementar e o Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo, quando em conjunto;</p>
<p><u>“Contrato de Conta Vinculada”</u></p>	<p>Significa o <i>“Contrato de Depósito”</i>, celebrado entre a Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures e o Banco Depositário, conforme aditado de tempos em tempos;</p>
<p><u>“Contrato de Distribuição”</u></p>	<p>Significa o <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Rito Automático, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 3ª Emissão, em Série Única, da Reit Securitizadora S.A.”</i>, celebrado em 26 de janeiro de 2023, entre a Emissora e o Coordenador Líder;</p>
<p><u>“Contratos de Garantia”</u></p>	<p>Significam o Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo e o Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo, quando em conjunto;</p>
<p><u>“Contratos Take or Pay Complementares”</u></p>	<p>Significam os contratos para composição da Cessão Fiduciária Complementar, os quais, cumulativamente, (a) devem ser celebrados com Partes Elegíveis, (b) não devem estar sujeitos ao risco de pagamento pela Devedora, (c) não devem estar sujeitos a quaisquer condições de aperfeiçoamento, validade ou eficácia; (d) devem contar</p>

	com a anuência da respectiva Parte Elegível para fins de realização da Cessão Fiduciária Complementar, (e) devem, em conjunto, ter o valor da somatória de suas parcelas devidas nos 12 (doze) meses seguintes equivalentes a, no mínimo, 130% (cento e trinta) por cento do serviço da dívida das Obrigações Garantidas nos 12 (doze) meses seguintes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Complementar; e (f) devem, em conjunto, cumprir com a Razão Mínima da Cessão Fiduciária Complementar;
<u>“Contrato de Take or Pay ED&amp;F”</u>	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Operações Portuárias e Armazenagem”, celebrado em 24 de outubro de 2023, entre a Devedora e a ED&F, bem como seus eventuais aditamentos.
<u>“Contrato de Take or Pay OCP”</u>	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Operações Portuárias e Armazenagem”, celebrado em 14 de junho de 2023, entre a Devedora e a OCP, bem como seus eventuais aditamentos.
<u>“Contrato de Take or Pay Petrópolis”</u>	Significa o “Contrato Particular de Prestação de Serviços de Operação Portuária e Armazenamento”, celebrado em 01 de março de 2019, entre a Devedora e a Cervejaria Petrópolis, bem como seus eventuais aditamentos;
<u>“Coordenador Líder”</u>	Significa a <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
<u>“CPF”</u>	Significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores do valor nominal unitário das Debêntures, da atualização monetária das Debêntures, da remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores por força das Debêntures e a totalidade dos respectivos

	acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>CRI</u> ”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) emissão, em série única, da Emissora;
“ <u>CRI em Circulação</u> ” (para fins de quórum)	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e/ou os Fiadores possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em Assembleias de Titulares de CRI e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
“ <u>Cronograma Tentativo</u> ”	Significa o cronograma tentativo da alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures no Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma e percentuais previstos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo IX desse Termo de Securitização;
“ <u>CVM</u> ”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	Considera-se como data de aniversário toda Data de Pagamento da Remuneração;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Tem seu significado estabelecido no item (m) da Cláusula 4.1 abaixo;
“ <u>Data de Emissão das Debêntures</u> ”	29 de dezembro de 2022;
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Significa a data da integralização dos CRI;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”	Significa o pagamento mensal da Remuneração, sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI previstos no Anexo I desse Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ” ou “ <u>Data de Vencimento</u> ”	Tem seu significado estabelecido no item (n) da Cláusula 4.1 abaixo;
“ <u>Debêntures</u> ”	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da 2ª (segunda)

	emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Despesas”</u>	São as despesas da Emissão dos CRI, listadas na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Devedora”</u>	Significa a <b>PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.</b> , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de Antonina, estado do Paraná, na Rua Engenheiro Luiz Augusto de Leão Fonseca, nº 1.520, Itapema de Baixo, CEP 83.370-000, inscrita no CNPJ sob o nº 85.041.333/0001-11;
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
<u>“Direitos Creditórios”</u>	Significam os Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> , os Direitos Creditórios Conta Vinculada, os Direitos Creditórios Sobejo e os Direitos Creditórios Complementares, quando mencionados em conjunto;
<u>“Direitos Creditórios Adicionais ED&amp;F”</u>	Significam os demais direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes de toda e qualquer relação comercial firmada ou a ser firmada com a ED&F, e/ou qualquer de suas controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum, em adição à relação constituída e aos serviços prestados no âmbito do Contrato de <i>Take or Pay</i> ED&F, incluindo, mas não se limitando, a operações de descarga do navio, transporte em caminhões até os armazéns, operações de carregamento e descarregamento de caminhões nos armazéns, armazenagem de fertilizantes a granel ou ensacados, assim como quaisquer outros serviços convencionados pelas partes;
<u>“Direitos Creditórios Adicionais OCP”</u>	Significam os demais direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes de toda e qualquer relação comercial firmada ou a ser firmada com a OCP, e/ou qualquer de suas controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum, em adição à relação constituída e aos serviços prestados no âmbito do Contrato de <i>Take or Pay</i> OCP, incluindo, mas não se

	limitando, a operações de descarga do navio, transporte em caminhões até os armazéns, operações de carregamento e descarregamento de caminhões nos armazéns, armazenagem de fertilizantes a granel ou ensacados, assim como quaisquer outros serviços convencionados pelas partes;
<u>“Direitos Creditórios Adicionais Petrópolis”</u>	Significam os demais direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes de toda e qualquer relação comercial firmada ou a ser firmada com a Cervejaria Petrópolis, e/ou qualquer de suas controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum, em adição à relação constituída e aos serviços prestados no âmbito do Contrato de <i>Take or Pay</i> Petrópolis, incluindo, mas não se limitando, os serviços de pré-limpeza, ensaque e armazenagem da mercadoria;
<u>“Direitos Creditórios Adicionais Take or Pay Complementares”</u>	Significam os demais direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes de toda e qualquer relação comercial firmada ou a ser firmada com as partes dos Contratos <i>Take or Pay</i> Complementares, e/ou qualquer de suas controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum, em adição à relação constituída e aos serviços prestados no âmbito dos Contratos <i>Take or Pay</i> Complementares, incluindo, mas não se limitando, os serviços de pré-limpeza, ensaque e armazenagem da mercadoria;
<u>“Direitos Creditórios Complementares”</u>	Significam os Direitos Creditórios Contratos <i>Take or Pay</i> Complementares e os Direitos Creditórios Adicionais <i>Take or Pay</i> Complementares, quando em conjunto;
<u>“Direitos Creditórios Contratos Take or Pay Complementares”</u>	Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes dos Contratos <i>Take or Pay</i> Complementares;
<u>“Direitos Creditórios Conta Vinculada”</u>	Significam os direitos oriundos da Conta Vinculada, de titularidade da Emissora, ou qualquer outra conta de titularidade da Emissora que vier a ser acordada pelas Partes, bem como todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser

	depositados em tal conta, incluindo, mas não se limitando, os recursos depositados pelo titular das Debêntures em decorrência da integralização das Debêntures, as Aplicações Financeiras Permitidas e os juros ou receitas derivadas de tais aplicações, regida pelo Contrato de Conta Vinculada;
<u>“Direitos Creditórios ED&amp;F”</u>	Significam os Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> ED&F e os Direitos Creditórios Adicionais ED&F, quando em conjunto;
<u>“Direitos Creditórios OCP”</u>	Significam os Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> OCP e os Direitos Creditórios Adicionais OCP, quando em conjunto;
<u>“Direitos Creditórios Petrópolis”</u>	Significam os Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> Petrópolis e os Direitos Creditórios Adicionais Petrópolis, quando em conjunto;
<u>“Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i>”</u>	Significam os Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> ED&F, os Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> OCP e os Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> Petrópolis, quando referidos em conjunto;
<u>“Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> ED&amp;F”</u>	Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes do Contrato de <i>Take or Pay</i> ED&F bem como de seus respectivos aditamentos;
<u>“Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> OCP”</u>	Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes do Contrato de <i>Take or Pay</i> OCP bem como de seus respectivos aditamentos;
<u>“Direitos Creditórios <i>Take or Pay</i> Petrópolis”</u>	Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes do Contrato de <i>Take or Pay</i> Petrópolis bem como de seus respectivos aditamentos;
<u>“Direitos Creditórios Sobejo”</u>	Significa a importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão em eventual excussão da alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis Fortesolo, de propriedade da Fortesolo;
<u>“Documentos da Operação”</u>	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente, incluindo os documentos mencionados em seus anexos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures;

	(ii) o Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo; (iv) o Contrato de Aquisição das Debêntures; (v) a Escritura de Emissão de CCI, (vi) este Termo de Securitização, (vii) o Contrato de Conta Vinculada; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) demais documentos da Oferta que vierem a ser celebrados;
“ <u>ED&amp;F</u> ”	Significa <b>ED&amp;F MAN BRASIL S.A.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.829.068/0001-62;
“ <u>Emissão</u> ”	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 3ª (terceira) emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”	Significam os imóveis descritos no Anexo IX ao presente Termo de Securitização;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 26 de janeiro de 2023, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, Para Colocação Privada, da Porto Ponta do Félix S.A.</i> ”, celebrado, em 29 de dezembro de 2022, entre a Devedora, os Fiadores e o Agente Fiduciário das Debêntures, conforme aditado de tempos em tempos;
“ <u>Escriturador</u> ”	Significa a <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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, responsável pela escrituração dos CRI;

<p><u>"Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures"</u></p>	<p>Significam os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático das Debêntures em conjunto;</p>
<p><u>"Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures"</u></p>	<p>Significam os eventos previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures que gerarão a obrigação de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme descritos na Cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>"Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático das Debêntures"</u></p>	<p>Significam os eventos previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures que podem gerar a obrigação de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, caso deliberados em Assembleia dos Titulares dos CRI, conforme descritos na Cláusula 8.1.2 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u></p>	<p>Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI;</p>
<p><u>"Fiadores"</u></p>	<p>Significam, em conjunto, os Fiadores Pessoas Físicas e os Fiadores Pessoas Jurídicas;</p>
<p><u>"Fiadores Pessoas Físicas"</u></p>	<p>Significam, em conjunto, o Valdecio Bombonato e o Almir Bombonato;</p>
<p><u>"Fiadores Pessoas Jurídicas"</u></p>	<p>Significam, em conjunto, a FTS e a Fortesolo;</p>
<p><u>"Fiança"</u></p>	<p>Significa a garantia fidejussória, na modalidade de fiança, prestada pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em garantia das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>"Fortesolo"</u></p>	<p>Significa a <b>FORTESOLO SERVIÇOS INTEGRADOS S.A.</b>, sociedade por ações, com sede na cidade de Paranaguá, estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 7520, Parque São João, CEP 83212-090, inscrita no CNPJ sob o nº 80.276.314/0001-50;</p>
<p><u>"FTS"</u></p>	<p>Significa a <b>FTS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.</b>, sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 418, Residencial 02, Alto da Glória, CEP 80.060-265, inscrita no CNPJ sob o nº 23.033.661/0001-19;</p>

<p><u>“Fundo de Débitos”</u></p>	<p>Significa o fundo de débitos no montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) constituído nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos serão utilizados nos termos da Cláusula 5.5 abaixo;</p>
<p><u>“Fundo de Despesa”</u></p>	<p>Significa o fundo de despesa no montante de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) constituído na Primeira Data de Integralização das Debêntures, mediante retenção de recursos na Conta Vinculada, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão das Debêntures e dos CRI, descritas na Cláusula 17.1 do presente Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Fundo de Reserva”</u></p>	<p>Significa o fundo de reserva no montante de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) constituído conforme previsto na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Fundo de Liquidez”</u></p>	<p>Significa o fundo de liquidez mantido na Conta Vinculada que será composto pelo montante equivalente à somatória das próximas 12 (doze) parcelas de remuneração e amortização das Debêntures devidas a partir de cada dia em que houver qualquer transferência de recurso para a Conta Vinculada, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><u>“Garantias”</u></p>	<p>Significa as Garantias Reais e a Fiança, em conjunto;</p>
<p><u>“Garantias Reais”</u></p>	<p>Significa a Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo e a Cessão Fiduciária e Sobejo, quando em conjunto;</p>
<p><u>“Governo Federal”</u></p>	<p>Significa o Governo da República Federativa do Brasil;</p>
<p><u>“Grupo Econômico”</u></p>	<p>Significa as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Emissora ou que controlem ou possuam os mesmos controladores da Emissora, sendo que “<u>controle</u>” tem o significado estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme atualizada;</p>
<p><u>“Imóvel Fortesolo Onerado”</u></p>	<p>Significa o imóvel objeto da matrícula de nº 40.048, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranaguá, Estado do Paraná;</p>

“ <u>Imóveis Fortesolo</u> ”	Significa os imóveis de propriedade da Fortesolo descritos no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Significa a H.COMMCOR Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Investidores Profissionais</u> ”	Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Resolução CVM 30, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
“ <u>Lei Anticorrupção</u> ”	Significam, em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o <i>UK Bribery Act of 2010</i> e a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , conforme aplicáveis;
“ <u>Lei nº 6.385</u> ”	Significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.981</u> ”	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 11.101</u> ”	Significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
“ <u>MDA</u> ”	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3);
“ <u>Montante Mínimo</u> ”	Significa o montante de, no mínimo, R\$114.000.000,00 (cento e quatorze milhões), a ser distribuído no âmbito da Oferta;

<p><u>“Montante Máximo de Retenção”</u></p>	<p>Significa o montante máximo de retenção para o preenchimento do Fundo de Reserva, equivalente a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) a cada período de 3 (três) meses.</p>
<p><u>“Obrigações Garantidas”</u></p>	<p>Significam as obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, em seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas, perante a Emissora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Debêntures, abrangendo o valor nominal unitário atualizado, a remuneração e encargos moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos no âmbito da emissão das Debêntures e dos demais Documentos da Operação, tais como todos os custos, comissões, encargos e despesas expressamente previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais razoavelmente incorridos ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, bem como todo e qualquer custo ou despesa razoável e comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário das Debêntures, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pelo titular das Debêntures e/ou pela Securitizadora em decorrência da emissão de Debêntures e da presente Emissão de CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, em todos os casos devidamente comprovados;</p>

<p><u>“OCP”</u></p>	<p>Significa a <b>OCP FERTILIZANTES LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 18.105.959/0001-57.</p>
<p><u>“Oferta”</u></p>	<p>Significa a distribuição pública dos CRI, registrada sob o rito automático, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 160;</p>
<p><u>“Partes Elegíveis”</u></p>	<p>significa (a) a Uralkali Trading Fertilizantes Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.327.424/0001-04; (b) OCP Fertilizantes Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.105.959/0001-57; (c) a Cervejaria Petrópolis; (d) a Cervejaria HNK BR Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.900.899/0001-79; (e) a Raízen Energia S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.070.508/0001-78; (f) contrapartes que possuam classificação de risco (<i>rating</i>) por agência internacional equivalente a, no mínimo, AA em escala local ou A em escala global; (g) afiliadas ou empresas do mesmo grupo econômico das sociedades que atendam os requisitos listados nos itens (a) a (e) acima; ou (h) contrapartes que não atendam aos requisitos listados nos itens (a) a (g) acima, desde que aprovadas previamente pelo Debenturista ou, caso as Debêntures venham a servir de lastro em uma emissão de CRI, pelos titulares de CRI em assembleia geral.</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”</u></p>	<p>Significa o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, composto pelas Debêntures, pela CCI, pela Conta Centralizadora, pela Conta Vinculada, pela Fiança, pelas Garantias Reais, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Liquidez, pelo Fundo de Débitos e pelos respectivos direitos decorrentes das Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais;</p>
<p><u>“Período de Capitalização”</u></p>	<p>Significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Emissão (inclusive) e termina na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente subsequente (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na Data</p>

	de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
<u>“Período de Ausência do IPCA”</u>	Significa o período em que houver ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados data esperada para a apuração e/ou a divulgação;
<u>“Preço de Aquisição”</u>	Significa o valor a ser pago pela Emissora ao titular das Debêntures, em razão da aquisição das Debêntures, nos termos do Contrato de Aquisição de Debêntures;
<u>“Preço de Integralização”</u>	Significa o preço de integralização dos CRI, que será o Valor Nominal Unitário do CRI acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária, desde a Data de Emissão, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização;
<u>“Primeira Data de Integralização das Debêntures”</u>	Significa a primeira data de integralização das Debêntures;
<u>“Razão Mínima da Cessão Fiduciária Complementar”</u>	Será atingida quando a somatória (a) dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Complementares existentes na Conta Vinculada; e (b) do Valor dos Contratos <i>Take or Pay</i> Complementares, considerando-se apenas os Contratos <i>Take or Pay</i> Complementares (aplicando-se um multiplicador de 0,33x), for superior, em qualquer momento, ao menor valor entre (i) o produto entre (i.1) a quantidade de Debêntures integralizadas na segunda Data de Integralização, (i.2) o Valor Nominal Unitário e (i.3) o fator acumulado das variações mensais do IPCA calculado nos termos da Cláusula 4.12 da Escritura de Emissão e (ii) o saldo devedor das Debêntures;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela

	CCI, pelas Debêntures, pelas Garantias Reais, pela Fiança, pela Conta Centralizadora, pela Conta Vinculada, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Liquidez, pelo Fundo de Débitos e pelos respectivos direitos decorrentes das Debêntures e os demais bens e direitos que lastreiam a Emissão, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora, até o pagamento integral dos CRI;
<u>“Relatório Semestral”</u>	Significa o relatório a ser enviado semestralmente pela Devedora ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao titular das Debêntures, a respeito da aplicação da destinação dos recursos objeto da emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.5.4. e subitens da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Remuneração”</u>	Tem o significado estabelecido na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 6.2.1 abaixo;
<u>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</u>	Significa o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, que poderá ser realizado pela Devedora nos termos previstos na Cláusula 5.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, a seu exclusivo critério, independentemente de assembleia geral de Titulares de CRI;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
<u>“Resolução CVM 44”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 60”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
<u>“Resolução CVM 160”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
<u>“Taxa Substitutiva”</u>	Significa o novo parâmetro a ser aplicado para a Atualização Monetária em caso de Período de Ausência do

	IPCA ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA;
“ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”	Significa este “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.</i> ”;
“ <u>Titulares de CRI</u> ” ou “ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Significam os detentores de CRI;
“ <u>Valdecio Bombonato</u> ”	Significa o <b>VALDECIO ANTONIO BOMBONATTO</b> , brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.287.152-0 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 335.683.759-15, casado em regime de separação total de bens, residente e domiciliado em Pinhais, Estado do Paraná, na Rua dos Colibris, 189 Casa Alphaville Graciosa, CEP: 83327-150;
“ <u>Valor dos Contratos Take or Pay Complementares</u> ”	Significa o menor valor entre (a) o valor da multa contratual aplicável em caso de rescisão do respectivo Contrato de <i>Take or Pay</i> Complementar, e (b) a somatória do valor das parcelas do respectivo Contrato de <i>Take or Pay</i> Complementar trazidas ao valor presente pela taxa da Remuneração, observado que, na hipótese de configuração de um Evento de Deterioração (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária Complementar), o valor do respectivo Contrato de <i>Take or Pay</i> Complementar objeto de referido Evento de Deterioração será equivalente a zero;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	Significa o valor mínimo do Fundo de Despesas, que será equivalente a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”	Significa o valor mínimo do Fundo de Reserva, que será equivalente a R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), a ser atendido da seguinte forma: <b>(a)</b> o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na data de celebração do aditamento ao Contrato de Cessão

	<p>Fiduciária e Sobejo, e <b>(b.1)</b> no 91º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), <b>(b.2)</b> no 181º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) para R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), <b>(b.3)</b> no 271º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) para R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais), <b>(b.4)</b> no 361º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) para R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), <b>(b.5)</b> no 451º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) para R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) e <b>(b.6)</b> a partir do 541º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) para R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais);</p>
<p>“<u>Valor Nominal Unitário</u>”</p>	<p>Significa o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e</p>
<p>“<u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”</p>	<p>Tem o significado definido na Cláusula 6.1;</p>
<p>“<u>Valor Total da Emissão</u>”</p>	<p>R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais), na Data de Emissão, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo;</p>
<p>“<u>Vencimento Antecipado das Debêntures</u>”</p>	<p>É a declaração de vencimento antecipado das Debêntures.</p>

## **2. APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

- 2.1.** Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas em reunião da Diretoria da Emissora, conforme autorizado pelo artigo 23 do estatuto social da Emissora, realizada em 09 de janeiro de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 12 de janeiro de 2023, sob o nº 00005260585.
- 2.2.** Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula 3 e no Anexo II a este Termo de Securitização, aos CRI objeto desta Emissão, observadas as características descritas na Cláusula 4 abaixo.

## **3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI**

- 3.1.** Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão das Debêntures, o valor nominal de R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
- 3.2.** Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Aquisição das Debêntures e estão representados pela Escritura de Emissão de Debêntures e pela CCI.
- 3.3.** Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.
- 3.3.1.** A atualização monetária dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo II a este Termo de Securitização.
- 3.4.** Destinação de Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos captados pela Devedora serão utilizados integral e exclusivamente, pela Devedora, ou por uma de suas controladas, para: (i) até a

Data de Vencimento, financiar, nos imóveis descritos no Anexo IX-A a este Termo de Securitização, despesas futuras de natureza imobiliária, incluindo financiamentos imobiliários relacionadas ao Empreendimento Imobiliário, no âmbito (a) das obras de ampliação do terminal; e (b) da expansão, construção e reforma de novos armazéns, incluindo silos de armazenagem e berços de atracação, conforme cronograma indicativo constante no Anexo IX-B ao presente Termo de Securitização (“Destinação Futura” ou “Destinação dos Recursos”).

**3.4.1.** A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures no Empreendimento Imobiliário indicado no item (i) da Cláusula 3.4 acima ocorrerá conforme Cronograma Tentativo previsto no Anexo IX a este Termo de Securitização.

**3.4.1.1.** O Cronograma Tentativo para a Destinação Futura é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o presente Termo de Securitização, e não implicará em uma hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**3.4.1.2.** A Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o presente Termo de Securitização, será aditada, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar os percentuais de alocação dos recursos captados para o Empreendimento Imobiliário, conforme descrito no Anexo IX ao presente Termo de Securitização. Caso a Devedora deseje alterar o Empreendimento Imobiliário ou incluir novos empreendimentos imobiliários, tais alterações e/ou inclusões dependerão de prévia aprovação pelos titulares de CRI, em assembleia geral, nos termos previstos no presente Termo de Securitização.

**3.4.2.** Nos termos da escritura de Emissão de Debêntures, a verificação da Destinação Futura, na forma estabelecida no Anexo IX-A, será realizada pelo Agente Fiduciário das Debêntures, nomeado na Escritura de Emissão de Debêntures, mediante a apresentação, pela Devedora ao Agente Fiduciário das Debêntures, de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures, semestralmente, em até 10 (dez) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo que a primeira comprovação será feita no dia 15 de julho de 2023, e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da emissão

de Debêntures, nos termos do Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório Semestral”), acompanhado dos comprovantes dos gastos relacionados aos investimentos imobiliários realizados (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário das Debêntures e/ou ao titular das Debêntures, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário das Debêntures, em até 15 (quinze) dias, cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), e também no formato de planilhas eletrônicas, bem como comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

**3.4.3.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures acompanhará a Destinação Futura dos recursos captados pela emissão das Debêntures com base no Relatório Semestral acompanhado dos documentos mencionados na Cláusula 3.4.2 acima. O Agente Fiduciário das Debêntures envidará seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação Futura. O Agente Fiduciário das Debêntures deve, ainda, buscar também todos os documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e defeitos das informações apresentadas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

**3.4.4.** As obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário das Debêntures em relação à Destinação Futura perdurarão até a data de vencimento original das Debêntures ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, ainda que tenha ocorrido o resgate antecipado ou Vencimento Antecipado das Debêntures.

**3.4.5.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário das Debêntures, este e o titular das Debêntures assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos, que eventualmente sejam encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário das Debêntures e/ou ao titular das Debêntures a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer

outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

**3.4.6.** Na hipótese da Cláusula 4.4.2, as Partes se comprometem a aditar o presente Termo de Securitização para refletir a alteração nos valores a serem destinados nos termos da presente Cláusula 3.4, inclusive para fins de alteração do Cronograma Tentativo.

**3.4.7.** O Agente Fiduciário dos CRI solicitará à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário das Debêntures, o resultado da verificação da Destinação dos Recursos das Debêntures realizada pelo Agente Fiduciário das Debêntures a cada semestre, para fins de acompanhamento da Destinação dos Recursos realizada pelo Agente Fiduciário das Debêntures, em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo que a primeira comprovação será feita no dia 30 de julho de 2023, e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da emissão de Debêntures.

#### **4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

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

- (a)** Emissão: 3ª (terceira).
- (b)** Série: única.
- (c)** Quantidade de CRI: Serão emitidos 114.000 (cento e quatorze mil) CRI, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo.
- (d)** Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais) na Data de Emissão, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo.
- (e)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (f)** Prazo da Emissão: 3.612 (três mil seiscentos e doze) dias a contar da Data de Emissão,

- ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, vencendo, portanto, na Data de Vencimento.
- (g) Atualização Monetária: Os CRI terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente nos termos da Cláusula 6.1 abaixo.
  - (h) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios nos termos da Cláusula 6.2 abaixo.
  - (i) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI, conforme Anexo I a este Termo de Securitização.
  - (j) Amortização Programada: Sem prejuízo das hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI serão amortizados conforme datas constantes da tabela do Anexo I a este Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida em 16 de fevereiro de 2023 e a última na Data de Vencimento (sendo que cada data em que houver amortização "Data de Amortização" e que, quando em conjunto com Data de Pagamento da Remuneração denominada "Data de Pagamento").
  - (k) Regime Fiduciário: Sim.
  - (l) Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3.
  - (m) Data de Emissão: 26 de janeiro de 2023.
  - (n) Data de Vencimento dos CRI: 16 de dezembro de 2032.
  - (o) Local de Emissão: Rio de Janeiro, RJ.
  - (p) Garantia Flutuante: Não.
  - (q) Coobrigação: Não.
  - (r) Subordinação: Não.

- (s) Classificação de Risco: Não.
  - (t) Garantias: Os CRI não contam com garantias. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Fiança, pelas Garantias Reais, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Liquidez e pelo Fundo de Débitos.
  - (u) Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.
  - (v) Resgate antecipado: Sim, a ser realizado de acordo com os termos da Cláusula 7.2 abaixo.
  - (w) Imóvel a que estão vinculados os CRI: Os imóveis em que será desenvolvido o Empreendimento Lastro.
  - (x) Cartório de registro dos imóveis: Oficial de Registro de Imóveis da comarca da cidade de Antonina, estado do Paraná.
  - (y) Habite-se: Conforme descrito no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.
  - (z) Regime de Incorporação: Não.
  - (aa) Matrícula dos imóveis: As matrículas dos imóveis em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Lastro são aquelas listadas no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.
  - (bb) Utilização de Derivativos: Não há
- 4.2.** Registro e Rito da Oferta na CVM: A Oferta será registrada na CVM, observado o rito indicado na Cláusula 4.2.1 abaixo, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
- 4.2.1.** A Oferta será registrada sob o rito automático de análise da CVM, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, exclusivamente destinada a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea a) da Resolução CVM 160.

**4.2.2.** Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, conforme Cláusula 4.2.1 acima, a Oferta foi dispensada da apresentação de prospecto e lâmina para sua realização, sendo certo que a CVM não realizará análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160 e na Cláusula 4.3.1 abaixo.

**4.3.** Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados. Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia de Titulares de CRI, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral.

**4.3.1.** Não obstante o disposto no item (b) da Cláusula 4.3, acima, os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM 30, nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da oferta, observadas as demais restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160.

**4.4.** Oferta: A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, sob o regime de melhores esforços de colocação da totalidade dos CRI, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

**4.4.1.** Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI e, portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que até o encerramento da Oferta, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo. Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora poderá, de comum acordo com o Coordenador Líder, decidir por reduzir o valor total da Emissão até um montante equivalente ao Montante Mínimo e cancelar os

demais CRI que não forem colocados.

**4.4.2.** Em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, os Investidores terão a opção de, por meio do documento de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição **(i)** da totalidade dos CRI ofertados, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento da subscrição dos CRI, os valores deverão ser devolvidos ao Investidor pela Emissora, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados na B3, tal procedimento será realizado, de acordo com os procedimentos da B3 e os respectivos CRI serão cancelados; ou **(ii)** de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI subscritos por tal Investidor, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal quantidade ou montante financeiro, e tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento da subscrição dos CRI, os valores deverão ser devolvidos ao Investidor pela Emissora, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados na B3, tal procedimento será realizado, de acordo com os procedimentos da B3 e os respectivos CRI serão canceladas.

**4.4.3.** Os CRI não colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de realização de deliberação societária da Emissora ou de realização de Assembleia Geral.

**4.4.4.** Plano de Distribuição e Público-Alvo: O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160, observado o rito automático de análise da CVM, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160, conforme previsto no Contrato de Distribuição, sendo que a Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo como público-alvo os Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

**4.4.5.** Os CRI serão subscritos e integralizados pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional e/ou com valores mobiliários de emissão da Devedora e/ou créditos decorrentes das Debêntures, no ato da subscrição, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que

aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração atestando:

- (i) sua condição de Investidor Profissional;
- (ii) que está ciente que a Oferta foi registrada perante a CVM, mediante o rito automático; e
- (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.

**4.4.6.** Em conformidade com o artigo 1º, XV da Resolução CVM 160, o período de distribuição, que se compreende como o período da Oferta no qual ocorrerá a subscrição dos CRI, iniciar-se-á após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a divulgação do Anúncio de Início deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias contados do deferimento do registro da Oferta pela CVM.

**4.4.7.** Os CRI serão subscritos, a qualquer tempo, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo certo que o período de distribuição dos CRI somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160.

**4.4.8.** Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta deverá ser informado por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI.

**4.5.** Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3.

**4.5.1.** Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como

comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular de CRI, para os CRI custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

- 4.6. Banco Liquidante:** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso.
- 4.7. Custódia:** Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931, uma via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.
- 4.8. Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- 4.9. Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados utilizando-se, conforme o caso, (a) os procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para os CRI que não estejam custodiados eletronicamente na B3.
- 4.9.1.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.
- 4.10. Subscrição e Integralização:** Os CRI serão subscritos e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data.
- 4.11. Destinação de Recursos:** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos

Imobiliários, nos termos do Contrato de Aquisição das Debêntures.

## **5. FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE RESERVA, FUNDO DE LIQUIDEZ E FUNDO DE DÉBITOS**

**5.1.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora autorizou, em caráter irrevogável e irretratável, o titular das Debêntures a, com relação ao valor de integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização das Debêntures, transferir, por conta e ordem da Devedora, para a Conta Vinculada (a) R\$800.000,00 (oitocentos mil reais) para fins de constituição do Fundo de Despesas para o pagamento das despesas vinculadas à emissão das Debêntures e à presente Emissão, conforme relação de despesas constantes da Escritura de Emissão de Debêntures; (b) o montante de até R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) para garantir o pagamento das despesas com a emissão das Debêntures (“Despesas Flat”), conforme instrução de pagamento a ser enviada pela Devedora ao Agente Fiduciário das Debêntures, substancialmente nos termos do Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures; e (c) o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para fins de constituição do Fundo de Reserva, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento da próxima parcela devida a título de amortização e remuneração das Debêntures, bem como dos demais valores que venham a ser devidos pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

**5.1.1.** As Partes reconhecem que todas as ações realizadas pelo Agente Fiduciário das Debêntures relacionadas à Emissão e à boa ordem dos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento, envio de ordens para pagamento, verificações, controles, recomposições, liberações ou quaisquer outras ações relacionadas às Despesas Flat, ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Reserva, ao Fundo de Liquidez e à Conta Vinculada, serão acompanhadas pela Securitizadora e realizadas no interesse desta, na qualidade de única titular das Debêntures, e dos Titulares de CRI.

**5.2.** Fundo de Despesas: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora autorizou, em caráter irrevogável e irretratável, o titular das Debêntures a descontar e transferir, para Conta Vinculada, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Despesas no Valor Mínimo do Fundo de Despesas, para fins de pagamento das despesas relacionadas à Emissão, conforme previstas na Cláusula 11 da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como eventuais despesas e remunerações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização e que sejam de responsabilidade da Devedora e/ou dos Fiadores, incluindo, mas não se limitando, a eventual complementação de valores para pagamento dos juros remuneratórios das Debêntures e da Remuneração devida. A Devedora obriga-se a manter o Valor Mínimo do Fundo de Despesas na Conta Vinculada durante toda a vigência das Debêntures.

**5.2.1.** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao seu respectivo Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, de forma que a Devedora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Vinculada. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será feita pelo Agente Fiduciário das Debêntures, mensalmente, no 1º Dia Útil de cada mês.

**5.2.2.** Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados pelo Agente Fiduciário das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, mediante notificação ao Banco Depositário, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo o Agente Fiduciário das Debêntures responsabilizado por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**5.2.3.** Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pelo Agente Fiduciário das Debêntures, à Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

**5.3.** Fundo de Reserva: Foi constituído o Fundo de Reserva nos termos da Cláusula 5.1 acima cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento da próxima parcela devida a título de amortização e remuneração das Debêntures, bem como dos demais valores que venham a ser devidos pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

**5.3.1.** Conforme aprovado na assembleia geral de titulares de CRI, o valor mínimo do Fundo de Reserva observará o seguinte racional: (i) será de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) na primeira Data de Integralização; (ii) será de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) a partir da data de celebração do primeiro aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo (inclusive); e (iii) será de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) a partir da data em que for retida a somatória de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) para a Conta Vinculada, oriunda dos primeiros pagamentos provenientes do Contrato de Take or Pay ED&F, que serão realizados exclusivamente na Conta Vinculada, sendo certo que deverá ser retido na Conta

Vinculada 1/3 (um terço) de todo o montante depositado na Conta Vinculada oriundo do Contrato de Take or Pay ED&F e que tal retenção não poderá superar o montante de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) a cada período de 3 (três) meses (“Montante Máximo de Retenção” e “Valor Mínimo do Fundo de Reserva”, respectivamente).

**5.3.2.** O Valor Mínimo do Fundo de Reserva será ajustado da seguinte forma: (i) no 91º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), (ii) no 181º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) para R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), (iii) no 271º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) para R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais), (iv) no 361º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) para R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), (v) no 451º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) para R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) e (vi) a partir do 541º dia a contar da Data de Celebração do Aditamento, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) para R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais).

**5.3.3.** Até a quitação da totalidade dos CRI, o saldo do Fundo de Reserva, apurado mensalmente pelo Agente Fiduciário das Debêntures, deverá sempre corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

**5.3.4.** Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente liquidados os CRI e quitadas todas as Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva será apurado mensalmente, 2 (dois) Dias Úteis antes de cada data de pagamento das Debêntures (“Data de Verificação”) e, caso o montante do Fundo de Reserva esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas pela Devedora, deverá ser recomposto pela Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação encaminhada pelo Agente Fiduciário das Debêntures para tanto.

**5.3.5.** Os recursos depositados no Fundo de Reserva poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**5.4.** Fundo de Liquidez: Será constituído um Fundo de Liquidez mediante a retenção dos Direitos Creditórios *Take or Pay* na Conta Vinculada (observado o disposto acima, com relação à retenção do montante de R\$8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) dos primeiros pagamentos provenientes do Contrato de *Take or Pay* ED&F), observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo e no Contrato de Conta Vinculada, em montante equivalente à somatória das próximas 12 (doze) parcelas de remuneração e amortização das Debêntures devidas a partir da Data de Cálculo (conforme abaixo definido) (“Período de Cálculo”), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (“Valor do Fundo de Liquidez”, respectivamente), devendo para todos os fins, utilizar a inflação implícita calculada por meio da seguinte fórmula:

$$i = \left\{ \left[ \left( \frac{1+r}{1+p} \right) - 1 \right] \times 100 \right\}, \text{ onde:}$$

- i = IPCA projetado entre a data de cálculo e o último Dia Útil do Período de Cálculo, expresso em percentual ao ano;
- r = taxa referencial DI x PRE divulgada pela B3 para o prazo do Período de Cálculo ou, caso não disponível, o prazo imediatamente superior ao prazo do Período de Cálculo, expresso na forma decimal ao ano, correspondente a coluna de ano 252, por meio do site: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/).
- P = taxa referencial DI x IPCA divulgada pela B3 para prazo do Período de Cálculo ou, caso não disponível, o prazo imediatamente superior ao prazo do Período de Cálculo, expresso na forma decimal ao ano, correspondente a coluna de ano 252, por meio do site: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/).

**5.4.1.** Para fins da cláusula 5.4 acima, “Data de Cálculo” é todo dia em que houver qualquer transferência de recurso para a Conta Vinculada.

**5.4.2.** Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados nos termos da Cláusula 5.4.6 abaixo.

**5.4.3.** Todos os recursos remanescentes oriundos dos Direitos Creditórios *Take or Pay* depositados na Conta Vinculada deverão ser transferidos para conta corrente nº 08401-7 da agência nº 3884 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora (“Conta de Livre Movimentação”) após a composição do Fundo de Liquidez e desde que (i) não seja necessária a recomposição do Fundo de Reserva; (ii) a Devedora e os Fiadores estejam adimplentes com todas as obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, (iii) seja comprovado o adimplemento da Devedora e dos Fiadores em relação ao pagamento de todos os parcelamentos tributários devidos pela Devedora e pelos Fiadores, mediante envio, ao Agente Fiduciário das Debêntures, das certidões aplicáveis, e (iii) a CCB Sicredi tenha sido integralmente quitada, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo e do Contrato de Conta Vinculada.

**5.4.4.** Caso 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada data de pagamento das Debêntures prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, o Fundo de Liquidez não tenha recursos suficientes para o pagamento da parcela de remuneração das Debêntures e da parcela de amortização das Debêntures devida no mês (“PMT”), o Agente Fiduciário das Debêntures enviará notificação à Devedora e aos Fiadores informando o valor a ser depositado na Conta Vinculada, sendo que a Devedora e os Fiadores se obrigam a realizar o complemento do valor necessário para o pagamento da PMT no Dia Útil seguinte, mediante depósito na Conta Vinculada.

**5.4.5.** Caso a Devedora e/ou os Fiadores não complementem o valor do Fundo de Liquidez nos termos da Cláusula 5.4.4 acima, o Agente Fiduciário das Debêntures poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para cumprir com o pagamento da PMT no mês, sem prejuízo da obrigação da Devedora e dos Fiadores de recomporem o Fundo de Reserva nos termos da Cláusula 5.3.4 e seguintes acima.

**5.4.6.** Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados para pagamento, conforme aplicável e de acordo com a seguinte ordem de imputação: (i) dos Encargos Moratórios e multas, (ii) despesas relacionadas à emissão das Debêntures e à Emissão, (iii) eventual cobrança das Obrigações Garantidas, (iv) eventual cobrança de demais valores devidos e ainda não pagos, (v) recomposição do Fundo de Reserva, (vi) da parcela de remuneração das Debêntures devida no mês, e (vii) da parcela de amortização das Debêntures devida no mês, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.4.7.** Em nenhuma hipótese, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, poderá a

Devedora permitir que o pagamento dos Direitos Creditórios seja feito diretamente para si ou em conta diversa da Conta Vinculada, obrigando-se expressamente a não dar qualquer orientação nesse sentido. Caso receba indevidamente quaisquer recursos oriundos dos Direitos Creditórios em conta diversa da Conta Vinculada, a Devedora se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a referida conta em até 01 (um) Dia Útil da data de recebimento.

**5.4.8.** Caso ocorra o inadimplemento de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Fiadores previstas nos Documentos da Operação, deverão ficar retidos na Conta Vinculada a totalidade dos Direitos Creditórios ali depositados até que o inadimplemento seja sanado.

**5.4.9.** O volume de Direitos Creditórios *Take or Pay* pagos na Conta Vinculada entre o primeiro dia de março de cada ano e o último dia de fevereiro do ano subsequente (“Período do Contrato de Take or Pay”) deverá corresponder ao montante mínimo de:

- (i) (a) R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) por Período de Contrato de *Take or Pay* até o Período do Contrato de *Take or Pay* findo em 28 de fevereiro de 2025; e (b) R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por Período de Contrato de *Take or Pay* a partir do Período do Contrato de *Take or Pay* iniciado em 01 de março de 2025 e até o vencimento do Contrato de *Take or Pay*.

**5.4.10.** Para fins de cumprimento do previsto na Cláusula 5.4.9 acima, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá apurar, todo dia 5 (cinco) do mês de março de cada ano (“Data de Apuração”), o volume de Direitos Creditórios *Take or Pay* circulados na Conta Vinculada durante o Período do Contrato de *Take or Pay* anterior ao período vigente.

**5.4.11.** Os recursos depositados no Fundo de Liquidez poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**5.4.12.** Até a composição integral do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, no montante de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Fundo de Liquidez será composto exclusivamente por recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Petrópolis e dos Direitos Creditórios OCP, sendo certo que, imediatamente após a composição integral do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, no montante de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), os Direitos Creditórios ED&F passarão a compor também o Fundo de Liquidez, conforme mecanismo previsto nesta Cláusula 5.4.

**5.5.** Fundo de Débitos: Será constituído um fundo de débitos com parte dos recursos a serem transferidos para a Devedora por ocasião da liberação da Cessão Fiduciária da 1ª Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), mediante transferência, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para a Conta Vinculada, do montante equivalente a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) (“Fundo de Débitos”). Para que não restem dúvidas, os valores que comporão o Fundo de Débitos serão oriundos única e exclusivamente da liberação da Cessão Fiduciária da 1ª Emissão, não sendo descontados quaisquer valores decorrentes da integralização dos CRI.

**5.5.1.** Caso em até 90 (noventa) dias contados a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures (“Prazo de Quitação de Débitos”) a Devedora não apresente documentos comprovando alternativamente: **(i)** o aceite de garantias, pela procuradoria competente, em montante suficiente para cobrir os valores envolvidos nas execuções municipais nº 0016989-66.2020.8.16.0129 (CDA 29/2020) e 0016990-51.2020.8.16.0129 (CDA 30/2020) (“Execuções Municipais Pendentes”); **(ii)** a inclusão dos débitos objeto das Execuções Municipais Pendentes em programa de parcelamento, cujo adimplemento esteja em dia; ou **(iii)** a quitação dos débitos objeto das Execuções Municipais Pendentes, os recursos do Fundo de Débitos deverão ser utilizados para a liquidação das Execuções Fiscais Pendentes pelo Agente Fiduciário, por conta e ordem da Devedora, sendo certo que a Devedora deverá emitir junto à procuradoria competente as guias de pagamento aplicáveis e encaminhar ao Agente Fiduciário das Debêntures para pagamento até o Dia Útil subsequente ao fim do Prazo de Quitação dos Débitos, que deverá realizar aludido pagamento nos próximos 3 (três) Dias Úteis subsequentes.

**5.5.2.** Os recursos do Fundo de Débitos deverão ser utilizados pelo Agente Fiduciário das Debêntures, por conta e ordem da Devedora e/ou dos Fidores, conforme o caso, para a liquidação das Execuções Municipais Pendentes, imediatamente após o proferimento de qualquer decisão administrativa, judicial e/ou arbitral neste sentido, independentemente do Prazo de Quitação de Débitos, que possa resultar em ônus sobre os bens e direitos objeto das Garantias Reais.

**5.5.3.** Caso a Devedora comprove (i) o aceite de garantias, pela procuradoria competente, em montante suficiente para cobrir integralmente os débitos objeto das Execuções Municipais Pendentes; (ii) o parcelamento integral dos débitos objeto das Execuções Municipais Pendentes, cujo adimplemento esteja em dia ou (iii) a liquidação integral dos débitos objeto das Execuções Municipais Pendentes no Prazo de Quitação de Débitos, os recursos do Fundo de Débitos serão transferidos para a Conta de Livre Movimentação em até 3 (três) Dias Úteis da referida

comprovação.

**5.5.4.** Os recursos depositados no Fundo de Débitos poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

## 6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO

**6.1.** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), de acordo com a seguinte fórmula (“Atualização Monetária”):

$$VN_a = VN_b \times C$$

onde:

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

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

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

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

onde:

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

NI<sub>k</sub> = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data

de Aniversário, o NIK corresponderá ao valor do número-índice do mês anterior de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo dos CRI. Por exemplo: para a Data de Aniversário em 20 de dezembro de 2022, NI1 será o número-índice referente ao mês de outubro de 2022, que é divulgado em novembro de 2022. Após a Data de Aniversário em 20 de dezembro de 2022 e até a Data de Aniversário subsequente em 20 de janeiro de 2023, NI2 será o número-índice referente ao mês de novembro de 2022, que é divulgado em dezembro de 2022;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice referente ao mês anterior ao mês “k”. Por exemplo: para a Data de Aniversário em 20 de dezembro de 2022, NI0 será o número-índice referente ao mês de setembro de 2022, que é divulgado em outubro de 2022. Após a Data de Aniversário em 20 de dezembro de 2022 e até a Data de Aniversário subsequente em 20 de janeiro de 2023, NI1 será o número-índice referente ao mês de outubro de 2022, que é divulgado em novembro de 2022;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão (inclusive), para o caso do primeiro período de atualização, ou a última Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive), sendo dup um número inteiro.

Dut = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão (inclusive), para o caso do primeiro período de atualização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo dut um número inteiro.

Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo ou qualquer outra formalidade;
- (ii) o IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iii) considera-se data de aniversário toda Data de Pagamento de Remuneração (“Data de Aniversário”);
- (iv) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas

de Aniversário consecutivas dos CRI em questão;

- (v) os fatores resultantes da expressão  $VN_a = VN_b \times C$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (vi) o fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k \frac{dup}{dut}}{NI_{k-1}}\right)$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (vii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (viii) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o último Dia Útil anterior; e
- (ix) caso até a Data de Aniversário, o  $NI_k$  não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a  $NI_k$  na apuração do Fator “C” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“Número-Índice Projetado” e “Projeção”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

onde:

$NI_{kp}$ : Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

Projeção: variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de  $NI_k$ , expressa na forma decimal

- (i) o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

- (ii) o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

**6.1.1.** Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, será utilizado seu substituto legal. Caso inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do término do Período de Ausência do IPCA ou da data em que o IPCA foi considerado extinto ou inaplicável, conforme o caso, Assembleia de Titulares de CRI para que definam, considerando um quórum de aprovação de titulares que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá observar a regulamentação aplicável e deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

**6.1.2.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo, a mesma variação produzida pela Projeção, se divulgada, ou em caso contrário, pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações, multa ou penalidades entre a Devedora e a Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

**6.1.3.** Caso o IPCA ou seu substituto legal, conforme o caso, venham a ser divulgados antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI de que trata o item 6.1.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

**6.1.4.** Não havendo acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 6.1.1 acima, inclusive em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou contado da data em que referida Assembleia de Titulares de CRI deveria ter ocorrido; ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Nesta hipótese, será utilizada para cálculo do fator “C” da Atualização Monetária dos CRI a serem resgatados a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente. Nesta hipótese, após

resgate das Debêntures, os CRI deverão ser totalmente resgatados na forma deste Termo de Securitização.

**6.2.** Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano até o dia 15 de janeiro de 2025 (exclusive), e correspondente a 11,5730% (onze inteiros e cinco mil setecentos e trinta décimos de milésimos por cento) ao ano a partir do dia 15 de janeiro de 2025 (inclusive), conforme revista na Data de Verificação da Remuneração ocorrida no 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”).

**6.2.1.** A Remuneração será revista no **(i)** 24º (vigésimo quarto) mês contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, em 29 de dezembro de 2024, **(ii)** 42º (quadragésimo segundo) mês contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, em 29 de junho de 2026, e **(iii)** 60º (sexagésimo) mês contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, em 29 de dezembro de 2028 (“Datas de Verificação da Remuneração”), passando a ser aplicável a partir da data indicada na Cláusula 6.2.2 abaixo, a maior taxa entre **(a)** a Remuneração em vigor e **(b)** a taxa prevista na coluna “B” da tabela constante no Anexo X ao presente Termo de Securitização, as quais correspondem à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) acrescidas de um *spread* de 3,5000% (três inteiros e cinco mil décimos de milésimo por cento) ao ano, com prazo de vencimento imediatamente posterior ao prazo médio remanescente das Debêntures, apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no Dia Útil imediatamente anterior à Data de Verificação da Remuneração aplicável, indicada na coluna A da tabela constante no Anexo X ao presente Termo de Securitização.

**6.2.2.** Caso ocorra a alteração da Remuneração, nos termos previstos na Cláusula 6.2.1, a nova Remuneração passará a incidir sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado a partir da Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) imediatamente subsequente à respectiva Data de Verificação da Remuneração na qual se verificou a revisão da Remuneração, obrigando-se a Emissora a enviar notificação para a B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência ao início do Período de Capitalização subsequente, informando-a sobre a alteração da Remuneração prevista acima, bem como a nova Remuneração aplicável.

**6.2.3.** A hipótese descrita na Cláusula 6.2.1 acima não será considerada como novação das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, permanecendo a Devedora e os Fiadores, obrigados nos

exatos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação.

**6.2.4.** Na hipótese descrita na Cláusula 6.2.1 acima, as Partes deverão, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de cada Data de Verificação da Remuneração, aditar o presente Termo de Securitização, na forma substancialmente prevista no Anexo XI ao presente Termo de Securitização, a fim de refletir a nova Remuneração, sendo certo que não haverá necessidade de aprovação prévia dos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Devedora e/ou dos Fiadores.

**6.2.5.** A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

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

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

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

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

onde:

spread = 10,0000 (dez inteiros) até o dia 15 de janeiro de 2025 (exclusive), e 11,5730 (onze inteiros e cinco mil setecentos e trinta décimos de milésimos por cento) a partir do dia 15 de janeiro de 2025 (inclusive); e

dp = número de Dias Úteis do Período de Capitalização.

**6.3.** Datas de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI previsto no Anexo I.

**6.3.1.** Farão jus à Remuneração e a qualquer pagamento relativo à amortização dos CRI aqueles que sejam titulares de CRI s ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

## **7. AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI**

**7.1.** Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI serão amortizados conforme datas constantes da tabela do Anexo I a este Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida em 16 de fevereiro de 2023 e a última na Data de Vencimento dos CRI.

**7.1.1.** A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula (“Amortização”):

$$AM_i = VNa \times TA_i$$

Onde:

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

$Vna$  = conforme definido acima, na data da Amortização;

$TA_i$  = Taxa definida para a i-ésima amortização, expressas em percentual, com 04 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser Amortizado”, conforme tabela constante do Anexo I deste Termo.

**7.2.** Resgate Antecipado dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada, os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória, independentemente de Assembleia de Titulares de CRI, nos casos de:

- (a) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.1. da Escritura de Emissão; e
- (b) ocorrência de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.1. da Escritura de Emissão.

**7.3.** Comunicação à B3: Em caso de resgate antecipado dos CRI, a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

## **8. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES**

**8.1.** Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Mediante simples notificação à Devedora e/ou aos Fiadores, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderão considerar ou declarar, conforme aplicável, antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 8.1.3 e 8.1.5 abaixo, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora e/ou Fiadores, sem prejuízo da quitação das demais Obrigações Garantidas, do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures calculada até a data do efetivo pagamento e do Prêmio, conforme definição prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, na ocorrência de qualquer uma das hipóteses estabelecidas nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 abaixo:

**8.1.1.** Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, ocasião em que a Emissora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir da Devedora e/ou dos Fiadores, nos termos da Cláusula 8.1.5 abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 8.1 acima:

- (i) inadimplemento pela Devedora e/ou pelos Fiadores de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;

- (ii)** se a Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiança, ou as Garantias Reais forem declaradas, por decisão judicial, administrativa ou arbitral, inválidas, nulas ou inexequíveis, sem que tal decisão seja revertida em até 20 (vinte) dias contados da data de ciência da Devedora a respeito da referida decisão;
- (iii)** cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou dos Fiadores sem a prévia e expressa anuência de titulares dos CRI;
- (iv)** apresentação (a) de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência (em qualquer caso, independentemente do deferimento), (b) pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005), ou ainda, (c) decretação de falência, e (d) de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Devedora e/ou suas respectivas Controladas e/ou de quaisquer Fiadores;
- (v)** extinção ou liquidação, conforme aplicável, da Devedora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas; e
- (vi)** questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, desta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação.

**8.1.2.** Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, aplicando-se o disposto na Clausula 8.1.3 abaixo:

- (i)** exceto pelo inadimplemento das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Fiadores, incluindo, mas não se limitando às obrigações assumidas perante instituições financeiras no âmbito do mercado financeiro ou de capitais, fornecedores, entes públicos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em relação à Devedora e R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em relação aos Fiadores, ou seu equivalente em outras moedas, exceto, com relação à Fortesolo, pelas Execuções Municipais Pendentes;

- (ii)** inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer dos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (iii)** rescisão ou término do Contrato 003/1995 que tem por objeto a administração dos portos de Paranaguá e Antonina – APPA e a empresa Porto Ponta do Félix (“Contrato de Arrendamento do Porto”);
- (iv)** resolução, anulação, declaração de nulidade, distrato, caducidade, encampação, ou resilição unilateral do Contrato de Arrendamento do Porto ou qualquer evento análogo que inviabilize a operação do terminal portuário pela Emissora;
- (v)** morte ou incapacidade, conforme aplicável, de quaisquer dos Fiadores;
- (vi)** protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou contra qualquer um dos Fiadores, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em relação à Devedora e R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em relação aos Fiadores, salvo se sanado no prazo legal ou (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado; (b) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, anteriormente à declaração de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (c) o montante protestado foi devidamente pago pela Devedora e/ou pelos Fiadores;
- (vii)** inadimplemento pela Devedora e/ou quaisquer dos Fiadores de decisão judicial, administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para os Fiadores;
- (viii)** transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Fiadores das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, sem prévia anuência de titulares de CRI;
- (ix)** transformação da forma societária da Devedora e/ou de quaisquer dos Fiadores, conforme aplicável, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

- (x)** cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora;
- (xi)** mudança do objeto social da Devedora e/ou dos Fiadores de forma a alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (xii)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de quaisquer das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- (xiii)** distribuição, em qualquer hipótese, de dividendos e/ou juros sobre capital próprio, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, em montante superior aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei das Sociedades por Ações, exceto por (a) distribuição de dividendos necessários aos pagamentos de mútuos atualmente existentes dos quais a Devedora é credora dos seus acionistas; e (b) distribuição de dividendos pela FTS, em qualquer caso desde que não esteja em curso o descumprimento de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação, sendo certo que outras transações realizadas intragrupo deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;
- (xiv)** alteração do estatuto da Devedora e/ou dos Fiadores, quando aplicável, vigentes na presente data, de forma a alterar as disposições que tratam de distribuição de dividendos, incluindo no que se refere ao montante imputado como dividendo obrigatório;
- (xv)** redução do capital social ou resgate de ações da Devedora e/ou dos Fiadores em uma única operação ou em um conjunto de operações até o vencimento das Debêntures;
- (xvi)** criação de qualquer tipo de ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto, vinculação, oneração, direito de garantia equivalente e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma (ainda que sob condição suspensiva), a propriedade, titularidade, posse e/ou controle (“Ônus”) sobre os bens e direitos objeto das Garantias Reais;
- (xvii)** não observância do Valor Mínimo de Venda Forçada nos termos da Cláusula 4.8.3 da Escritura de Emissão de Debêntures;

- (xviii)** se sobrevier qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, que afete a propriedade, posse ou livre disposição de qualquer dos bens objeto das Garantias Reais e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, cause qualquer embaraço a seu uso ou lhes diminua o valor;
- (xix)** caso a Devedora e/ou os Fiadores (a) deixem de realizar os pagamentos devidos no âmbito dos parcelamentos de dívidas fiscais vigentes dentro dos respectivos prazos aplicáveis, e/ou (b) deixem de realizar o pagamento, no prazo aplicável, de qualquer débito, incluindo tributários, que possam, a qualquer tempo, resultar em ônus sobre os bens e direitos objeto das Garantias Reais;
- (xx)** se sobrevier qualquer decisão judicial ou arbitral irrecorrível ou administrativa cuja judicialização não ocorra dentro do prazo legal, que incida sobre a confiabilidade e moralidade dos Fiadores de modo a comprometer materialmente a Fiança e/ou as qualquer uma das Garantias Reais e/ou lhes diminuir o valor;
- (xxi)** se a Fiança, e/ou qualquer uma das Garantias Reais (a) não forem devidamente constituídas e mantidas de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (b) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidas;
- (xxii)** resolução, anulação, declaração de nulidade, distrato, rescisão ou resilição de qualquer um dos Contratos de *Take or Pay*, ou qualquer aditamento material aos referidos contratos, sem a expressa e prévia anuência dos Titulares de CRI;
- (xxiii)** descumprimento pela Cervejaria Petrópolis e/ou pela OCP e/ou pela ED&F e/ou pela Devedora de qualquer uma das suas obrigações dos Contratos de *Take or Pay*;
- (xxiv)** não cumprimento do montante mínimo de Direitos Creditórios a ser circulado na Conta Vinculada, nos termos previstos na Cláusula 5.4.9 do presente Termo de Securitização;
- (xxv)** resolução, anulação, declaração de nulidade, distrato ou resilição unilateral dos Contratos de *Take or Pay* Complementares, ou qualquer aditamento material aos referidos contratos, sem que sejam apresentados novos contratos para composição da Cessão Fiduciária Complementar, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Complementar;
- (xxvi)** descumprimento pelas Partes Elegíveis e/ou pela Devedora de qualquer uma das suas obrigações dos Contratos *Take or Pay* Complementares;

- (xxvii)** (a) decretação de falência de qualquer uma das partes dos Contratos de *Take or Pay*; (b) dissolução e liquidação de qualquer uma das partes dos Contratos de *Take or Pay*, desde que tal fato impeça a continuidade da execução dos respectivos Contratos de *Take or Pay*; (c) rescisão de qualquer um dos Contratos de *Take or Pay* por quaisquer das partes dos respectivos contratos, por caso fortuito ou força maior que impeça a execução dos serviços por tempo superior a 10 (dez) dias, exceto no caso de haver tolerância da parte prejudicada;
- (xxviii)** (a) decretação de falência de qualquer uma das partes dos Contratos de *Take or Pay* Complementares; (b) dissolução e liquidação de qualquer uma das partes dos Contratos de *Take or Pay* Complementares, desde que tal fato impeça a continuidade da execução dos Contratos de *Take or Pay* Complementares; (c) rescisão dos Contratos de *Take or Pay* Complementares por quaisquer das partes Contratos de *Take or Pay* Complementares, por caso fortuito ou força maior que impeça a execução dos serviços por tempo superior a 10 (dez) dias, exceto no caso de haver tolerância da parte prejudicada ou na hipótese em que a Razão Mínima da Cessão Fiduciária Complementar seja mantida;
- (xxix)** exceto pelas permissão concedidas na Cláusula 8.1.2, item (xxxv) abaixo, concessão de garantias, de qualquer natureza, pela Devedora, com valor unitário ou agregado maior que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou a contratação, pela Devedora, de qualquer espécie de empréstimo (no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional), adiantamento de mútuo, a partir da presente data, sem a prévia e expressa concordância dos Titulares de CRI, com exceção de empréstimos e financiamentos relacionados à atividade operacional da Devedora no curso normal de seus negócios, tais como reforço do capital de giro e pagamento de despesas operacionais, sendo vedados empréstimos destinados à aquisição de ativos imobilizados ou ativos permanentes;
- (xxx)** alteração ou transferência do controle societário da Devedora e/ou dos Fiadores, direto ou indireto, conforme definição da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxxi)** caso a Emissora não mantenha, durante toda a vigência das Debêntures, um faturamento mínimo anual de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) corrigido, a partir da data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, pelo IPCA, conforme devidamente aprovado nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Emissora, as quais deverão ser encaminhadas ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao titular das Debêntures conforme alínea (a) do inciso (i) da Cláusula 7.1. da Escritura de

Emissão de Debêntures;

- (xxxii)** caso a Devedora e/ou os Fiadores pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, no âmbito na jurisdição brasileira ou qualquer outra jurisdição competente, que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar qualquer dos Documentos da Operação;
- (xxxiii)** questionamento judicial, por qualquer pessoa, à exceção da Devedora e dos Fiadores, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 20 (vinte) dias contado da data em que a Devedora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;
- (xxxiv)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos das Garantias seja falsa ou incorreta, de forma material, nas respectivas datas em que foram prestadas;
- (xxxv)** realização de quaisquer transações, pagamentos, mútuos, prestação, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de garantias fidejussórias, bem como concessão de empréstimo a partes relacionadas à Devedora (incluindo para controladores, controladas, coligas e afiliadas, tudo conforme definido na Lei das Sociedade por Ações), de qualquer natureza, exceto: (a) pela transferência de recursos pela Devedora à Fortesolo para fins da quitação da CCB Sicredi, nos termos previstos na Cláusula 4.11.4 “(xviii)” da Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) por mútuos, prestação de garantia fidejussória ou concessão de empréstimo pela Devedora em benefício da Fortesolo, após concluída a Destinação dos Recursos nos termos previstos na Escritura de Emissão, cuja exposição seja de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que se destine à construção de um novo armazém de fertilizantes nos Imóveis Fortesolo, sendo certo que outras transações realizadas intragrupo deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral;
- (xxxvi)** realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações ou quotas do capital social da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou quaisquer das sociedades em que mais de 50% (cinquenta por cento) do capital votante seja detido, direta ou indiretamente, pela Devedora ou pelos Fiadores;

- (xxxvii)** existência de decisão judicial contra a Devedora e/ou contra os Fiadores e/ou seus respectivos administradores (conforme aplicável): que trate de atos lesivos nos termos da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme atualmente em vigor (“Lei 12.846”) ou infrações à ordem econômica nos termos da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;
- (xxxviii)** existência, contra a Devedora e/ou os Fiadores de qualquer decisão proferida em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável, por crimes ambientais e/ou violação da Legislação Socioambiental;
- (xxxix)** caso a Devedora e/ou qualquer um dos Fiadores, (a) descumprir a Legislação Socioambiental, (b) utilizar de trabalho escravo ou infantil; ou (c) tenha proveito criminoso da prostituição;
- (xl)** não pagamento pela Devedora ou pelos Fiadores das Despesas Extraordinárias;
- (xli)** não recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- (xlii)** não complemento de recursos ao Fundo de Liquidez, caso necessário, para o pagamento da PMT, conforme cláusula 4.22.4 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xliii)** não recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (xliv)** caso os Direitos Creditórios não sejam pagos diretamente na Contas Vinculada, observado o prazo de cura de 1 (um) Dia Útil para que a Devedora realize a transferência de tais valores para a Conta Vinculada;
- (xlv)** não observância, pela Devedora, dos seguintes limites e índices financeiros (“Índices Financeiros”), calculados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme estejam em vigor nesta data, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas (ou objeto de revisão especial) da Devedora, e apostas as respectivas rubricas pelos auditores independentes, a serem verificados trimestralmente, devendo ser considerado sempre o período de 12 (doze) meses anteriores ao momento da referida verificação, sendo que a Devedora encaminhará todos os documentos

necessários juntamente com cálculo inicial deste item para validação do Agente Fiduciário das Debêntures, sendo que a primeira apuração do índice financeiro será realizada com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023:

- a) Dívida Líquida / EBITDA menor ou igual a: (i) 4,75x em 2023; (ii) 3,50x em 2024; (iii) 3,00x em 2025; e (iv) 2,00x em 2026 e até o vencimento; e
- b) EBITDA / Despesa Financeira Líquida maior ou igual a: (i) 1,50x em 2023; (ii) 1,75x em 2024; e (iii) 2,00x em 2025 e até o vencimento.

**(xlvi)** celebração de qualquer aditamento do “*Contrato de Prestação de Serviços*”, celebrado em 13 de fevereiro de 2012, conforme aditado junto a **ADM do Brasil Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.003.402/0059-91 (“ADM”) que altere o valor garantido pela hipoteca constituída na data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures (“Contrato ADM”);

**(xlvii)** não aplicação dos recursos decorrentes da emissão das Debêntures exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

**(xlviii)** não observância da Razão Mínima da Cessão Fiduciária Complementar.

**8.1.3.** Para os fins da Escritura de Emissão de Debêntures, entende-se por:

**(i)** “Dívida Líquida” corresponde à soma aritmética dos seguintes valores apurados em regime de competência, de acordo com as práticas contábeis, ou seja, sem duplicidade: (a) passivos junto à instituições financeiras (incluindo, mas não se limitando, aos empréstimos, financiamentos e demais instrumentos de crédito permitidos pela Legislação Aplicável) de curto e longo prazo, (b) empréstimos, financiamentos, adiantamento com fornecedores e/ou qualquer operação financeira com quaisquer terceiros, no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais, inclusive com acionistas; e, (c) dívidas fiscais de qualquer natureza, inclusive parcelamentos fiscais, sendo que da soma de (a), (b) e (c) deve ser deduzida a posição de caixa e o valor das disponibilidades e aplicações financeiras.

**(ii)** “EBITDA” significa o lucro operacional antes do resultado financeiro, tributos,

depreciações, amortizações, devidamente ajustados por efeitos não recorrentes, apurado ao longo dos últimos 12 (doze) meses. Para fins do cálculo do EBITDA, serão utilizadas as informações das demonstrações financeiras auditadas da Devedora por companhia previamente aceita pelos Titulares de CRI.

- (iii) “Despesa Financeira Líquida” corresponde ao saldo da diferença entre a receita financeira e a despesa financeira bruta da Devedora, incluindo encargos de fornecedores, parcelamento fiscais e encargos de Dívida, acrescidos das variações monetárias, deduzidas as rendas de aplicações financeiras, todos estes relativos aos itens descritos na definição de Dívida Líquida acima e calculados pelo regime de competência ao longo dos últimos 12 (doze) meses.

**8.1.4.** Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 8.1.2. acima, a Securitizadora, após envio de notificação à Devedora e/ou aos Fiadores, deverá convocar, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas a contar do momento em que tomar ciência do evento, assembleia geral de titulares de CRI, para deliberar sobre a eventual decretação pelo não vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

**8.1.5.** Em caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures ou na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 8.1.1 acima, a Devedora e/ou os Fiadores obrigam-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo saldo devedor das Debêntures, calculado até a data do efetivo resgate (exclusive), acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos entre a data do último pagamento e a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, do Prêmio e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento de comunicação por escrito informando sobre a decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures a ser enviada pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário das Debêntures e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora nos termos da Cláusula 13.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.

**8.1.6.** Caso o pagamento da totalidade dos CRI, em decorrência de decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures ou na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 8.1.1. acima, seja realizado por meio da B3, a

Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

## **9. INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1.** Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, do art. 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelas Debêntures, pelas Garantias Reais, pela Fiança, pela Conta Centralizadora, pela Conta Vinculada, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Liquidez, pelo Fundo de Débitos e pelos respectivos direitos decorrentes das Debêntures e os demais bens e direitos que lastreiam a Emissão, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

**9.2.** Os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430: (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese; (ii) são mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização; (iv) não respondem perante os credores da Emissora por qualquer obrigação; (v) não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

**9.3.** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

## **10. ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais

encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras.

**10.2. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**10.2.1.** A Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia autenticada dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

**10.2.2.** Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora, sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades legais e regulatórias aplicáveis:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

**10.3. Insuficiência de Bens:** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**10.3.1.** A Assembleia de Titulares de CRI prevista na cláusula 10.3 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo

admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

**10.3.2.** Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: –(i) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na cláusula 10.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou –(ii) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na cláusula 10.3 acima seja instalada e os titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**10.4.** Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 10.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Devedora;
- (ii) encargos moratórios eventualmente devidos em decorrência de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI;
- (iii) Remuneração dos CRI em atraso;
- (iv) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (v) Amortização Programada dos CRI em atraso;
- (vi) Amortização Programada dos CRI no respectivo período, se aplicável; e

(vii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável.

## **11. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1. Transferência do Patrimônio Separado:** Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode, a critério da Assembleia Geral, ocorrer nas seguintes situações:

- (i) Insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;
- (iii) pedido, elaborado por qualquer parte ou terceiro, de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que a obrigação era devida; ou
- (v) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

**11.1.1.** Nas hipóteses previstas nos incisos (i) a (v) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observados o quórum de instalação previsto na Cláusula 16.3.6 abaixo e o de deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado estabelecido na Cláusula 16.10 abaixo, sendo certo que, nos termos do parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação requerido para a destituição e substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá, ser superior a títulos de securitização representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

**11.1.2.** A ocorrência de qualquer dos eventos listados na cláusula 11.1 acima deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

**11.1.3.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em dação em pagamento na forma da Lei nº 14.430, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão de Debêntures ou neste Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

**11.1.4.** Nas hipóteses previstas nos incisos (iii) a (v) da cláusula 11.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**11.1.5.** Observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista neste Termo de Securitização, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão das Aplicações Financeiras Permitidas, integrantes do Patrimônio Separado.

## **12. DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**12.1.** Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza

societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

- (iii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (vi)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vii)** a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (viii)** não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix)** este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (x)** não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou

arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

- (xi)** observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;
- (xii)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xiii)** no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;
- (xiv)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;
- (xv)** a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção;
- (xvi)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional qualificado contratado para assessorar juridicamente a estruturação da

operação;

- (xvii)** contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;
- (xviii)** assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xix)** assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xx)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (xxi)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xxii)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

**12.1.1.** A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI.

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

**12.1.3.** A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia

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

- (i)** dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia autenticada de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii)** cópia autenticada de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii)** em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v)** anualmente, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Devedora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) o saldo devedor dos

Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI;

- (vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e (ii) a não ocorrência e qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; e
- (vii) elaborar um informe mensal, nos termos do Suplemento E à Resolução CVM 60, e disponibilizá-lo em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.reit.net.br/>).

**12.2. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado:** A Emissora obriga-se a elaborar e divulgar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60.

**12.2.1.** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver opinião modificada, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI.

### **13. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**13.1. Obrigações da Emissora:** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, na regulamentação e na legislação aplicáveis, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i)** utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI e o custeio das demais Obrigações Garantidas.
- (ii)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii)** preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iv)** divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v)** manter os documentos mencionados no inciso (iv) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (vi)** observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vii)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (viii)** fornecer as informações solicitadas pela CVM, mantendo sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (ix)** não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das

demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (x)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xii)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xiii)** convocar Assembleia Geral quando do interesse dos Titulares de CRI;
- (xiv)** comunicar imediatamente o Agente Fiduciário, por meio de notificação, eventual ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado;
- (xv)** comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xvi)** informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento do presente Termo de Securitização;
- (xvii)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado e não dar qualquer destinação aos Créditos Imobiliários que não sejam para o pagamento dos CRI;
- (xviii)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

- (xix)** manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xx)** na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, manter em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial;
- (xxi)** manter em dia o pagamento das obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias;
- (xxii)** fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xxiii)** fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxiv)** buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e
- (xxv)** adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.
- (xxvi)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações: (a) dentro de 5 (cinco) dias úteis, qualquer informação ou cópia autenticada de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes, tenham acesso aos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; (b) cópia dos documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo, comprometeu-se

a enviar ao Agente Fiduciário; (c) em até 2 (dois) dias úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões de Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses; (d) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente à Escritura de Emissão de Debêntures ou aos demais Documentos da Operação, recebida pela emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e (e) relatório mensal, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**13.1.1.** Nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, a Emissora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à operação de securitização.

**13.1.2.** Nos termos do §1º do artigo 35 da Resolução CVM 60, a Securitizadora pode contratar os Prestadores de Serviços (conforme abaixo definidos) para as atividades descritas na Cláusula 13.1.1 acima, sem se eximir de suas responsabilidades.

**13.1.3.** Nos termos do §2º do artigo 35 da Resolução CVM 60, incluem-se, dentre as obrigações da Securitizadora:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores; b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônios Separado; c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão;
- (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, após decisão transitada em julgado do Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 13.506 de 13 de novembro de 2017;
- (iii) manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à Emissão: a) registrados em entidade registradora; ou b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

- (iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (v) convocar e realizar a assembleia especial de investidores, assim como cumprir suas deliberações;
- (vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Securitizadora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica;
- (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e
- (viii) adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso.

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

## **14. AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**14.2.** Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (v) não presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização. Adicionalmente, as Garantias Reais em conjunto poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; e
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

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

**14.4. Obrigações do Agente Fiduciário:** São obrigações do Agente Fiduciário, sem prejuízo das demais obrigações legais e regulamentares:

- (i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se aplicável, e a consistência das demais declarações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Titular de CRI;
- (ix)** verificar a regularidade da constituição das Garantias Reais, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

- (x)** em conjunto com a Securitizadora, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia;
- (xi)** intimar a Devedora a reforçar as Garantia Reais em hipótese de deterioração ou depreciação.
- (xii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, vara da Fazenda Pública, cartório de protesto, varas do trabalho, PFN, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio / sede da Devedora.
- (xiii)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiv)** convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xv)** comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvi)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (Balcão B3), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (Balcão B3) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (xvii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii)** comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo

previsto no art. 16, II da Resolução CVM 17;

- (xix)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;
- (xx)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 11.1 acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xxi)** promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxii)** verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;
- (xxiii)** disponibilizar o preço unitário aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br));
- (xxiv)** elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido do artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- (xxv)** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17 e no artigo 29, inciso II da Lei nº 14.430.

**14.5. Remuneração do Agente Fiduciário:** Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste instrumento, correspondentes a: (i) parcelas anuais correspondes a R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias da assinatura deste

Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes, (ii) a título de implantação, será devida parcela única de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias da assinatura deste Termo de Securitização; (iii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões, contatos telefônicos e/ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique a título exemplificativo, em execução das Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das Garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas à recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhadas acima será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). A primeira parcela do item “i” acima será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título comissão de descontinuidade (*abort fee*). As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data da primeira divulgação no novo índice. Estas parcelas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, que representam hoje um percentual de 12,15% (doze inteiros e quinze centésimos por cento).

- 14.6.** Despesas. A Emissora ressarcirá, com recursos do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário de todas as despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças, acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso,

após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam:

- (i) publicação em geral, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; e
- (v) despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal com os Titulares de CRI.

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

**14.6.2.** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas, a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

**14.6.3.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

**14.7. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da Assembleia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**14.7.1.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, em qualquer hipótese, a exclusivo critério dos Titulares de CRI.

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

**14.7.3. Substituição:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**14.7.4.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Resolução CVM 17.

**14.7.5.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação

aplicável.

**14.7.6.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**14.7.7.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação em que o Agente Fiduciário seja parte, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou dos referidos documentos.

**14.7.8.** O Agente Fiduciário 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 com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

## **15. AUDITOR INDEPENDENTE**

**15.1.** O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para, na qualidade de auditor independente registrado na CVM, ser responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, observado o disposto neste Termo de Securitização.

**15.2.** O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente do Patrimônio Separado para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, que impeça a contratação do Auditor Independente do Patrimônio Separado; (iii) caso o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontre-se em processo de falência, recuperação extrajudicial ou judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu

descredenciamento para o exercício de suas atividades; (v) se o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; e (vii) em razão da regra de rodízio na prestação de serviços de auditoria independente, sendo certo que não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Resolução CVM 30. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Geral para que seja deliberada a contratação de novo auditor independente do Patrimônio Separado.

- 15.3.** Na hipótese de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá (i) informar o Agente Fiduciário, a B3 e a Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM, acerca da referida substituição; (ii) atualizar as informações da Emissão e aditar o presente Termo de Securitização em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado.

## **16. ASSEMBLEIA GERAL**

- 16.1.** Assembleia Geral: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, incluindo as matérias previstas no artigo 25 da Resolução CVM 60, nos termos abaixo.

**16.1.1.** Nos termos do art. 25 da Resolução CVM 60, são competências exclusivas da Assembleia Geral de Titulares de CRI, deliberar sobre os temas abaixo, sem prejuízo de outros eventualmente descritos no Termo de Securitização:

- (i)** as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii)** alterações no Termo de Securitização, exceto nas exceções previstas no presente Termo de Securitização;
- (iii)** destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iv)** qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado,

nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar, inclusive:

- (a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores;
- (b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
- (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

**16.2.** Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI.

**16.2.1.** A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**16.3.** Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://www.reit.net.br/>).

**16.3.1.** A Assembleia Geral deverá ser realizada, preferencialmente, no edifício onde a Emissora possui sede ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo Município da sede e seja indicado com clareza nas publicações.

**16.3.2.** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita observado o prazo mínimo previsto na legislação vigente e ao previsto neste Termo de Securitização.

**16.3.3.** Da convocação da Assembleia Geral deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que

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

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

**16.3.5.** As informações requeridas na Cláusula 16.3.4 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

**16.3.6.** Instalação: Salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, a Assembleia Geral se instala com qualquer número de Titulares de CRI, sendo certo que, na hipótese de não instalação da Assembleia Geral em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação nos termos da Cláusula 16.3 acima. A referida Assembleia Geral não poderá ser realizada em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias contados da data em que foi divulgada a segunda convocação.

**16.3.7.** Nos termos do parágrafo único do art. 28 da Resolução CVM 60, a presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.

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

**16.4.1.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que

devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI.

**16.4.2.** Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Geral.

**16.5.** Observado o disposto na Cláusula 16.2. acima, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

**16.5.1.** A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 16.5 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 16.3.2 acima.

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

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

**16.5.4.** As disposições previstas nas Cláusulas 16.5.2 e 16.5.3 acima não incluem as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação aplicável.

**16.6. Voto:** Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo certo que, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI detentores dos CRI na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**16.6.1.** Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais (i) os prestadores de serviços à presente Emissão, o que inclui a Securitizadora (“Prestadores de Serviços”), (ii) os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços, (iii) empresas ligadas aos Prestadores de Serviços, seus sócios, diretores e funcionários, ou (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar. A vedação não é aplicável caso os únicos Titulares dos CRI sejam as pessoas mencionadas acima ou houver aquiescência expressa da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

**16.7.** Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora e da Devedora nas Assembleias de Titulares de CRI.

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

**16.9.** A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá aos representantes da Emissora, Titular de CRI eleito pelos demais, ou àquele que for designado pela CVM.

**16.10. Quórum para Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes na assembleia.

**16.10.1.** Caso ocorra qualquer dos eventos de vencimento antecipado descritos na cláusula 8.1.2 acima, o procedimento abaixo será adotado exclusivamente para a deliberação acerca ou não da decretação de vencimento antecipado: será declarado vencimento antecipado caso seja deliberado nesse sentido pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia que (i) em primeira convocação, representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou (ii) em segunda

convocação, representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes na assembleia. Para fins de esclarecimento, até que as assembleias indicadas acima ocorram, não deverá ser decretado o vencimento antecipado no caso de ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 8.1.2 acima.

**16.10.2.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros imateriais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA, pela B3 (Balcão B3) ou Cartório de Registro de Imóveis, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) alterações a quaisquer Documentos da Operação em benefício do titular das Debêntures e/ou dos Titulares dos CRI ou ainda (v) da eventual necessidade de retificação do valor total de emissão dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 4.10.1 acima; (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

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

## **17. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**17.1.** Despesas: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, mas cuja responsabilidade pelo pagamento foi assumida pela Devedora e pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures:

- (i)** remuneração do Banco Liquidante, do Escriturador e do escriturador das Debêntures;
- (ii)** remuneração do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (iii)** remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a)** taxa de emissão (flat fee) no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

- (b) o valor de gestão mensal do Patrimônio Separado será de R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais) pagos até o quinto Dia Útil de cada mês após a conclusão da distribuição dos CRI;
- (iv) remuneração da Instituição Custodiante, conforme definida acima, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) O valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para o registro de até 1 (uma) CCI, devidos até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a título de registro da CCI; (b) O valor bimestral de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), sendo o 1º (primeiro) pagamento devido na data da assinatura deste Termo de Securitização, e os demais pagamentos no mesmo dia dos segundos meses subsequentes até o resgate total da CCI e a baixa do registro eventualmente em nome do Custodiante, a título de custódia da CCI; (c) No caso de alteração das condições da CCI, sendo necessária a elaboração e/ou revisão dos documentos da operação, bem como da participação em reuniões ou conferências telefônicas, e no atendimento de solicitações extraordinárias à Instituição Custodiante, será devido à Instituição Custodiante uma remuneração adicional correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado em sua sede ou fora dela, incluindo, mas não se limitando, aos trabalhos decorrentes de (i) comentários aos documentos, (ii) comparecimento em reuniões ou assembleias com a Emissora, com os Titulares dos CRI, ou com demais partes relacionadas à Emissão, (iii) execução das garantias ou da CCI, (iv) atos relacionados à manutenção das garantias, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração adicional a qual deverá ser paga pelo Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado; (d) Caso seja solicitado, pelos Titulares dos CRI ou pela Emissora, por seus advogados ou contratados ou, ainda, em decorrência de processo administrativo, arbitral ou judicial, viagem da Instituição Custodiante às cidades onde se encontram a Emissora, as garantias (ou lastro), os garantidores ou devedores das garantias, será devido adicionalmente na data da viagem o valor correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho adicional, remuneração a qual deverá ser paga pelo Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado; (e) Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE a partir da primeira Data de Integralização dos CRI; (f) As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões,

registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado; (g) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento da CCI enquanto a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão e até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome da Instituição Custodiante e o registro de extinção da garantia, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, assistentes e peritos, entre outros; (h) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos titulares da CCI e da Instituição Custodiante no exercício de sua função deverão ser adiantadas pelos titulares dos CRI, e posteriormente, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciais de ações propostas pela Instituição Custodiante ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate da CCI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência e indenizações em ações judiciais ou arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis da Instituição Custodiante, na hipótese de o Patrimônio Separado permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função; (i) Caso a totalidade da CCI seja resgatada integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da emissão, será devido adicionalmente, na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor correspondente a 10 (dez) meses de remuneração, sem prejuízo da remuneração devida até o resgate da CCI, caso este resgate não tenha ocorrido; (j) No caso de vencimento antecipado dos CRI ou da CCI sem o seu resgate e no caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as eventuais despesas e a remuneração da Instituição Custodiante deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI e serão acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRI, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRI e preferirá a eles na ordem de pagamento; (k) Caso seja necessária a retificação de informações na B3, as despesas referentes à retificação das informações na B3 serão de responsabilidade da Emissora da

CCI; e (I) As despesas referentes ao registro da CCI junto à B3 deverão ser adiantadas pela Emissora 2 (dois) dias úteis antes do registro da CCI no sistema da B3. Eventual diferença, a maior ou a menor, serão acertadas quando do pagamento efetivo da taxa. Os valores descritos acima serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a remuneração (ISS, PIS, COFINS, IR, CSLL e outros que porventura venham a incidir), nas alíquotas vigentes correspondentes ao regime de tributação de lucro presumido nas respectivas datas de pagamento, de tal forma que os valores serão líquidos dos referidos tributos. As alíquotas totais nesta data alcançam 16,33%;

- (v)** remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos termos definidos na Cláusula 14.5 acima e seguintes;
- (vi)** averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (vii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, incluindo relacionados à Assembleia de Titulares de CRI, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (viii)** emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, relativos à CCI e ao CRI;
- (ix)** custos devidos à instituição financeira onde se encontrar aberta a Conta Centralizadora que decorra da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (x)** honorários, despesas e custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados, relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI ou proteger os direitos da Securitizadora;
- (xi)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei aos patrimônios separados;

- (xii) despesas com a contratação de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado. O auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI; e
- (xiii) todos os custos relativos à emissão dos CRI, incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos Documentos da Operação, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de due diligence.

**17.1.1.** O custo de administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**17.1.2.** A remuneração dos prestadores de serviços será devida mesmo após o vencimento final dos CRI e da CCI, caso ainda estejam exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

**17.2.** Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 17.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora e/ou pelos Fiadores, caso o Fundo de Despesas seja insuficiente para o seu pagamento, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

**17.2.1.** Em quaisquer renegociações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, solicitadas ou ocasionadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida pela Devedora e/ou pelos Fiadores à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$12.500 (doze mil e quinhentos reais) por cada Assembleia Geral que a Securitizadora participe, corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior. Também deverão ser arcados pela Devedora, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

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

**17.3.** Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Resolução CVM 60, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas no item 17.1, acima, tais Despesas, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

## **18. PUBLICIDADE**

**18.1.** Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://www.reit.net.br/>). As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso das Assembleias Gerais, não havendo quórum de instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes" da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na

Resolução CVM 44.

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

## **19. REGISTRO E CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**19.1.** Registro e Custódia: Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão: (i) registrados junto à B3, na qualidade de entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, §1º da Lei nº 14.430; e (ii) custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração na forma substancialmente prevista no Anexo V ao presente Termo de Securitização.

**19.1.1.** A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Geral; e (ii) por decisão da Assembleia Geral.

## **20. NOTIFICAÇÕES**

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

Se para a Emissora:

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 13.349.677/0001-81

Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 301

Rio de Janeiro/RJ

At.: Bruno Patricio Braga do Rio

E-mail: [bruno.rio@reit.com.br](mailto:bruno.rio@reit.com.br)

Se para o Agente Fiduciário:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte

CEP 04.534-004– São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br);  
[af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br) (esse último para preço unitário do ativo)

**20.1.1.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**20.1.2.** A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

**20.1.3.** Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pela outra Parte.

## **21. RISCOS**

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

## **22. DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 22.1.** Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 22.2.** Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 22.3.** Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
- 22.4.** Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
- 22.5.** Cessão pelas Partes: A Emissora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Securitização, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.
- 22.6.** Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.
- 22.7.** Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 16.10.2 acima.
- 22.8.** Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na

medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

**22.10.** Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Termo e suas disposições, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, desde que sejam certificados emitidos pelo ICP-Brasil, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.220-2 de agosto de 2001 (“MP nº 2.220-1”), bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste Termo, na plataforma de Certificação Docusign (<https://www.docusign.com>) ou semelhante, sendo certo o certificado emitido pelo ICP-Brasil será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Termo e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos. As Partes reconhecem, ainda, que eventual divergência entre a data deste instrumento e as datas que figurem nos elementos indicativos de sua formalização eletrônica existe apenas em razão de procedimentos formais, valendo, para todos os fins de direito, a data indicada neste instrumento em si.

**22.10.1.** Ainda, nos termos do art. 220 do Código Civil, as Partes expressamente anuem e autorizam que, eventualmente, as assinaturas das Partes não precisem necessariamente ser apostas na mesma página de assinaturas deste Termo.

**22.10.2.** Por fim, as Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma de Certificação Docusign ou semelhante são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este Termo.

## **23. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**23.1.** Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

\*\*\*

## ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

### Amortização Programada e Pagamento de Remuneração dos CRI

Parcela	Data	% Saldo Devedor
1º	16-Feb-23	0.2500%
2º	16-Mar-23	0.7518%
3º	18-Apr-23	0.7575%
4º	16-May-23	0.7633%
5º	16-Jun-23	0.7692%
6º	18-Jul-23	0.7751%
7º	16-Aug-23	0.7812%
8º	18-Sep-23	0.7874%
9º	17-Oct-23	0.7936%
10º	17-Nov-23	0.8000%
11º	18-Dec-23	0.8064%
12º	16-Jan-24	0.8130%
13º	16-Feb-24	0.8196%
14º	18-Mar-24	0.8264%
15º	16-Apr-24	0.8333%
16º	16-May-24	0.8403%
17º	18-Jun-24	0.8474%
18º	16-Jul-24	0.8547%
19º	16-Aug-24	0.8620%
20º	17-Sep-24	0.8695%
21º	16-Oct-24	0.8771%
22º	19-Nov-24	0.8849%
23º	17-Dec-24	0.8928%
24º	16-Jan-25	0.9009%
25º	18-Feb-25	0.9090%
26º	18-Mar-25	0.9174%
27º	16-Apr-25	0.9259%
28º	16-May-25	0.9345%
29º	17-Jun-25	0.9433%
30º	16-Jul-25	0.9523%
31º	18-Aug-25	0.9615%
32º	16-Sep-25	0.9708%
33º	16-Oct-25	0.9803%

34º	18-Nov-25	0.9900%
35º	16-Dec-25	1.0000%
36º	16-Jan-26	1.0101%
37º	19-Feb-26	1.0204%
38º	17-Mar-26	1.0309%
39º	16-Apr-26	1.0416%
40º	18-May-26	1.0526%
41º	16-Jun-26	1.0638%
42º	16-Jul-26	1.0752%
43º	18-Aug-26	1.0869%
44º	16-Sep-26	1.0989%
45º	16-Oct-26	1.1111%
46º	17-Nov-26	1.1235%
47º	16-Dec-26	1.1363%
48º	18-Jan-27	1.1494%
49º	16-Feb-27	1.1627%
50º	16-Mar-27	1.1764%
51º	16-Apr-27	1.1904%
52º	18-May-27	1.2048%
53º	16-Jun-27	1.2195%
54º	16-Jul-27	1.2345%
55º	17-Aug-27	1.2500%
56º	16-Sep-27	1.2658%
57º	18-Oct-27	1.2820%
58º	17-Nov-27	1.2987%
59º	16-Dec-27	1.3157%
60º	18-Jan-28	1.3333%
61º	16-Feb-28	1.3513%
62º	16-Mar-28	1.3698%
63º	18-Apr-28	1.3888%
64º	16-May-28	1.4084%
65º	19-Jun-28	1.4285%
66º	18-Jul-28	1.4492%
67º	16-Aug-28	1.4705%
68º	18-Sep-28	1.4925%
69º	17-Oct-28	1.5151%
70º	17-Nov-28	1.5384%
71º	18-Dec-28	1.5625%

72º	16-Jan-29	1.5873%
73º	16-Feb-29	1.6129%
74º	16-Mar-29	1.6393%
75º	17-Apr-29	1.6666%
76º	16-May-29	1.6949%
77º	18-Jun-29	1.7241%
78º	17-Jul-29	1.7543%
79º	16-Aug-29	2.3809%
80º	18-Sep-29	2.4390%
81º	16-Oct-29	2.5000%
82º	19-Nov-29	2.5641%
83º	18-Dec-29	2.6315%
84º	16-Jan-30	2.7027%
85º	18-Feb-30	2.7777%
86º	18-Mar-30	2.8571%
87º	16-Apr-30	2.9411%
88º	16-May-30	3.0303%
89º	18-Jun-30	3.1250%
90º	16-Jul-30	3.2258%
91º	16-Aug-30	3.3333%
92º	17-Sep-30	3.4482%
93º	16-Oct-30	3.5714%
94º	19-Nov-30	3.7037%
95º	17-Dec-30	3.8461%
96º	16-Jan-31	3.9999%
97º	18-Feb-31	4.1666%
98º	18-Mar-31	4.3478%
99º	16-Apr-31	4.5454%
100º	16-May-31	4.7619%
101º	17-Jun-31	4.9999%
102º	16-Jul-31	5.2631%
103º	18-Aug-31	5.5555%
104º	16-Sep-31	5.8823%
105º	16-Oct-31	6.2499%
106º	18-Nov-31	6.6666%
107º	16-Dec-31	7.1428%
108º	16-Jan-32	8.3330%
109º	17-Feb-32	9.0906%

110º	16-Mar-32	9.9996%
111º	16-Apr-32	11.1106%
112º	18-May-32	12.4994%
113º	16-Jun-32	14.2849%
114º	16-Jul-32	16.6656%
115º	17-Aug-32	19.9985%
116º	16-Sep-32	24.9976%
117º	18-Oct-32	33.3292%
118º	17-Nov-32	49.9907%
119º	16-Dec-32	100.0000%

## ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> Rio de Janeiro/RJ, 26 de janeiro de 2023.
--------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	<b>1</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>1</b>	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	----------	---------------	----------	--------------------	-----------------

<b>1. EMISSORA</b>		
Razão Social: <b>REIT SECURITIZADORA S.A.</b>		
CNPJ: 13.349.677/0001-81		
Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema		
CEP: 22410-001	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>		
Razão Social: <b>H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>		
CNPJ: 01.788.147/0001-50		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>3. DEVEDORA</b>		
Razão Social: <b>PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.</b>		
CNPJ: 85.041.333/0001-11		
Endereço: Rua Engenheiro Luiz Augusto de Leão Fonseca, nº 1520, Itapema de Baixo		
CEP: 83370-000	Cidade: Antonina	UF: PR

<b>4. TÍTULO</b>
<p><i>“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da Porto Ponta do Félix S.A.”</i>, celebrado, em 29 de dezembro de 2022, entre a Devedora, a <b>GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de representante do titular das Debêntures, e <b>(i) FORTESOLO SERVIÇOS INTEGRADOS S.A.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 80.276.314/0001-50 (“<u>Fortesolo</u>”); <b>(ii) a FTS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 23.033.661/0001-19 (“<u>FTS</u>”); <b>(iii) o VALDECIO ANTONIO BOMBONATTO</b>, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“<u>CPF</u>”) nº 335.683.759-15 (“<u>Valdecio Bombonato</u>”); <b>(iv) o ALMIR JORGE BOMBONATTO</b>, inscrito no CPF nº 097.759.949-34 (“<u>Almir</u>”);</p>

Bombonato” e, em conjunto com a Fortesolo, a FTS e o Valdécio, “Fiadores”); e **(v) CELIA SILVA BOMBONATTO**, inscrita no CPF sob o nº 881.419.509-91 (“Escritura de Emissão de Debêntures”).

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais), na Data de Emissão.

## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel objeto da Matrícula nº 7.892 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Antonina, Estado do Paraná, localizado na Rua Engenheiro Luís Augusto de Leão Fonseca, 1520 - Antonina, PR, CEP 83370-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data de Emissão	29 de dezembro de 2022 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);
Data de Vencimento Final	15 de dezembro de 2032 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”);
Prazo Total	3.639 (três mil seiscentos e trinta e nove) dias, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais), na Data de Emissão;
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 11,5730% (onze inteiros e cinco mil setecentos e trinta décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Remuneração</u> ”). A Remuneração será revista no (i) 24º (vigésimo quarto) mês, (ii) 42º (quadragésimo segundo) mês, e (iii) 60º (sexagésimo) mês, contados da Data de Emissão (“ <u>Datas de Verificação da Remuneração</u> ”), passando a ser aplicável, em cada Data de Verificação da Remuneração, a maior taxa entre (a) a Remuneração em vigor e (b) a taxa prevista na coluna “B” da tabela constante no Anexo VIII à Escritura de Emissão de Debêntures, as quais correspondem à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) acrescidas de um spread de 3,5000% (três inteiros e cinco mil décimos de milésimo por cento) ao ano, com prazo de vencimento imediatamente

	<p>posterior ao prazo médio remanescente das Debêntures, apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) no Dia Útil imediatamente anterior à Data de Verificação da Remuneração aplicável, indicada na coluna A da tabela constante no Anexo VIII à Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
Atualização Monetária	<p>As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente desde a primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“<u>IPCA</u>”), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis (“<u>Atualização Monetária</u>”), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“<u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”).</p>
Encargos Moratórios	<p>Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoável e comprovadamente incorridas para cobrança (“<u>Encargos Moratórios</u>”).</p>
Periodicidade de Pagamento de juros	<p>A Remuneração será paga sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento das Debêntures, conforme tabela abaixo.</p>
Periodicidade de Pagamento da Amortização	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou do Resgate Antecipado Facultativo</p>

	(conforme abaixo definido), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures serão amortizadas conforme datas constantes da tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 15 de fevereiro de 2023 e a última na Data de Vencimento.
Garantias	<p>A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931”), combinado com a parte final do artigo 22 da própria Lei nº 10.931 e artigo 287 do Código Civil Brasileiro.</p> <p>Não obstante, as Debêntures contarão com as seguintes garantias: Fiança, Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo e Cessão Fiduciária e Sobejo, conforme termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como serão constituídos o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Liquidez e Fundo de Débitos.</p>
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão definidas na própria Escritura de Emissão de Debêntures.

### ANEXO I – FLUXO DE PAGAMENTOS

Parcela	Data	% Saldo Devedor
1º	15-Feb-23	0.2500%
2º	15-Mar-23	0.7518%
3º	15-Apr-23	0.7575%
4º	15-May-23	0.7633%
5º	15-Jun-23	0.7692%
6º	15-Jul-23	0.7751%
7º	15-Aug-23	0.7812%
8º	15-Sep-23	0.7874%
9º	15-Oct-23	0.7936%
10º	15-Nov-23	0.8000%
11º	15-Dec-23	0.8064%
12º	15-Jan-24	0.8130%
13º	15-Feb-24	0.8196%

14º	15-Mar-24	0.8264%
15º	15-Apr-24	0.8333%
16º	15-May-24	0.8403%
17º	15-Jun-24	0.8474%
18º	15-Jul-24	0.8547%
19º	15-Aug-24	0.8620%
20º	15-Sep-24	0.8695%
21º	15-Oct-24	0.8771%
22º	15-Nov-24	0.8849%
23º	15-Dec-24	0.8928%
24º	15-Jan-25	0.9009%
25º	15-Feb-25	0.9090%
26º	15-Mar-25	0.9174%
27º	15-Apr-25	0.9259%
28º	15-May-25	0.9345%
29º	15-Jun-25	0.9433%
30º	15-Jul-25	0.9523%
31º	15-Aug-25	0.9615%
32º	15-Sep-25	0.9708%
33º	15-Oct-25	0.9803%
34º	15-Nov-25	0.9900%
35º	15-Dec-25	1.0000%
36º	15-Jan-26	1.0101%
37º	15-Feb-26	1.0204%
38º	15-Mar-26	1.0309%
39º	15-Apr-26	1.0416%
40º	15-May-26	1.0526%
41º	15-Jun-26	1.0638%
42º	15-Jul-26	1.0752%
43º	15-Aug-26	1.0869%
44º	15-Sep-26	1.0989%
45º	15-Oct-26	1.1111%
46º	15-Nov-26	1.1235%
47º	15-Dec-26	1.1363%
48º	15-Jan-27	1.1494%
49º	15-Feb-27	1.1627%
50º	15-Mar-27	1.1764%
51º	15-Apr-27	1.1904%

52º	15-May-27	1.2048%
53º	15-Jun-27	1.2195%
54º	15-Jul-27	1.2345%
55º	15-Aug-27	1.2500%
56º	15-Sep-27	1.2658%
57º	15-Oct-27	1.2820%
58º	15-Nov-27	1.2987%
59º	15-Dec-27	1.3157%
60º	15-Jan-28	1.3333%
61º	15-Feb-28	1.3513%
62º	15-Mar-28	1.3698%
63º	15-Apr-28	1.3888%
64º	15-May-28	1.4084%
65º	15-Jun-28	1.4285%
66º	15-Jul-28	1.4492%
67º	15-Aug-28	1.4705%
68º	15-Sep-28	1.4925%
69º	15-Oct-28	1.5151%
70º	15-Nov-28	1.5384%
71º	15-Dec-28	1.5625%
72º	15-Jan-29	1.5873%
73º	15-Feb-29	1.6129%
74º	15-Mar-29	1.6393%
75º	15-Apr-29	1.6666%
76º	15-May-29	1.6949%
77º	15-Jun-29	1.7241%
78º	15-Jul-29	1.7543%
79º	15-Aug-29	2.3809%
80º	15-Sep-29	2.4390%
81º	15-Oct-29	2.5000%
82º	15-Nov-29	2.5641%
83º	15-Dec-29	2.6315%
84º	15-Jan-30	2.7027%
85º	15-Feb-30	2.7777%
86º	15-Mar-30	2.8571%
87º	15-Apr-30	2.9411%
88º	15-May-30	3.0303%
89º	15-Jun-30	3.1250%

90º	15-Jul-30	3.2258%
91º	15-Aug-30	3.3333%
92º	15-Sep-30	3.4482%
93º	15-Oct-30	3.5714%
94º	15-Nov-30	3.7037%
95º	15-Dec-30	3.8461%
96º	15-Jan-31	3.9999%
97º	15-Feb-31	4.1666%
98º	15-Mar-31	4.3478%
99º	15-Apr-31	4.5454%
100º	15-May-31	4.7619%
101º	15-Jun-31	4.9999%
102º	15-Jul-31	5.2631%
103º	15-Aug-31	5.5555%
104º	15-Sep-31	5.8823%
105º	15-Oct-31	6.2499%
106º	15-Nov-31	6.6666%
107º	15-Dec-31	7.1428%
108º	15-Jan-32	8.3330%
109º	15-Feb-32	9.0906%
110º	15-Mar-32	9.9996%
111º	15-Apr-32	11.1106%
112º	15-May-32	12.4994%
113º	15-Jun-32	14.2849%
114º	15-Jul-32	16.6656%
115º	15-Aug-32	19.9985%
116º	15-Sep-32	24.9976%
117º	15-Oct-32	33.3292%
118º	15-Nov-32	49.9907%
119º	15-Dec-32	100.0000%

### ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.349.677/0001-81 (“Emissora”), na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da sua 3ª (terceira) emissão, em série única (“Emissão”), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 26 de janeiro de 2023

#### REIT SECURITIZADORA S.A.

---

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

## ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

A **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora”), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 3ª (terceira) emissão, em série única (“Emissão”), declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*”, celebrado em 26 de janeiro de 2023, que instituiu o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, pelas Debêntures, pelas Garantias Reais, pela Fiança, pela Conta Centralizadora, pela Conta Vinculada, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Liquidez, pelo Fundo de Débitos e pelos respectivos direitos decorrentes das Debêntures e os demais bens e direitos que lastreiam a Emissão, na forma do artigo 25 e do caput do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.

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

São Paulo, 26 de janeiro de 2023.

### REIT SECURITIZADORA S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## ANEXO V - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 26 de janeiro de 2023, com a **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 (“Securitizadora”), por meio da qual a CCI foi emitida pela Securitizadora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para os fins do artigo 18, §4º da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) emissão, em série única da (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, representados integralmente pela CCI.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*”.

São Paulo, 26 de janeiro de 2023.

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

---

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES  
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004  
Cidade/Estado: São Paulo/São Paulo.  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 3ª (terceira)  
Número da Série: Única  
Emissor: **REIT SECURITIZADORA S.A.** / CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81  
Quantidade: 171.042  
Forma: Nominativa 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 (Balcão B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 26 de janeiro de 2023.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

---

Nome:

Cargo:

## ANEXO VII – TRIBUTAÇÃO

### Tratamento fiscal

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

### Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

#### *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e

distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesesseis por cento) no período compreendido entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2023. No caso dos bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 21% (vinte e um por cento) para o período entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022, sendo reduzida a 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2023. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de

rendimentos atribuídos a não residentes. No dia 12 de dezembro de 2014, a Receita Federal do Brasil publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de “jurisdição de tributação favorecida” para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “jurisdição de tributação favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e que não estejam localizados em Jurisdição de Tributação Favorecida, regra geral, são isentos de tributação.

Com relação a investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, embora seja possível sustentar que os ganhos de capital devam ser considerados como rendimentos, caso em que estariam sujeitos à tributação exclusiva pela IRRF, com base na aplicação da alíquota regressiva de 22,5% a 15%, há risco de tais valores serem considerados como ganhos sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25%.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução RFB 1.585.

### Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)

#### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato

do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **ANEXO VIII – FATORES DE RISCO**

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

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

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

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

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

### **RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

### *Política Econômica do Governo Federal*

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

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

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

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

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da pandemia da COVID-19 e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

### *Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

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

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

### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

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

### *Efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de

seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “risk-free” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

#### *Efeitos da retração no nível da atividade econômica*

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

#### *Efeitos de Pandemias, inclusive da COVID-19, na economia*

Pandemias, tais como a disseminação global da COVID-19, podem gerar incertezas macroeconômicas, volatilidade e interrupções significativas em escala mundial.

Em resposta à atual pandemia da COVID-19, autoridades em todo o mundo implementaram políticas para prevenir ou conter a propagação do vírus, tais como isolamento social, restrições ao movimento de mercadorias e pessoas, fechamento temporário de um grande número de escritórios corporativos, indústrias, lojas de varejo e outras instalações. Referidas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo ou, ainda que flexibilizadas, poderão voltar a serem implementadas em caso de novas ondas ou novas pandemias.

Não há como prever a extensão, duração e impactos de medidas de contenção da pandemia da COVID-19 e, com isso, não há como prever os efeitos diretos e indiretos da atual pandemia da COVID-19 e de outras pandemias sobre a economia mundial e a economia brasileira. Assim, a atual pandemia da COVID-19 e outras ameaças à saúde pública ou surtos de doenças transmissíveis poderão resultar em uma desaceleração econômica global ou regional e um desligamento das cadeias de produção e suprimentos,

além de prejudicar o comércio internacional, o que pode impactar negativamente negócio da Devedora.

### *Efeitos da Guerra na Ucrânia*

Os efeitos econômicos da guerra entre a Ucrânia e a Rússia podem impactar negativamente os negócios da Devedora e a economia mundial: em 24 de fevereiro de 2022 a Federação Russa invadiu diversos territórios pertencentes à Ucrânia, dando início à mais grave crise militar ocorrida no continente europeu desde o encerramento da Segunda Guerra Mundial. Para além da instabilidade causada pelo fator militar, diversos países se posicionaram contra o conflito armado e buscaram intervir, no intuito de cessar a violência, por meio da imposição de fortes sanções econômicas e financeiras à Federação Russa, as quais poderão causar forte instabilidade econômica e eventual desabastecimento da cadeia industrial e energética mundial. Dentre tais países, estão os Estados Unidos da América, Japão, Reino Unido, Alemanha e outros países do continente europeu. Nesse contexto, a imprevisibilidade relacionada às sanções econômicas e financeiras, bem como ao resultado do conflito armado, pode resultar no agravamento da instabilidade política e econômica mundial, incluindo do Brasil, podendo impactar negativamente os negócios e a situação financeira da Devedora.

### **RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL**

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

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como

estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

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

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

## **RISCOS RELATIVOS À EMISSORA**

### *Crescimento da Emissora e seu capital*

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

### *Os incentivos fiscais para aquisição de CRI*

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como

objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

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

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

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

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

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

### *A importância de uma equipe qualificada*

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

### *Risco relacionado a fornecedores da Emissora*

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

### *Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora*

Nos termos do artigo 26º da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

## **RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**

### *Risco em Função do Registro pelo Rito Automático*

A Emissão dos CRI, a ser distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será objeto de registro perante a CVM mediante o rito automático, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

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

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

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

*O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI*

Uma vez que o pagamento dos Créditos Imobiliários depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, todo e qualquer fato que possa afetar a situação econômico-financeira da Devedora, inclusive os apontamentos identificados no âmbito da auditoria jurídica, bem como a sua capacidade de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Devedora favor consultar o Formulário de Referência da Devedora constante do site <https://www.portopontadofelix.com.br/> e do site da CVM.

*O risco atrelado à Fiança*

Caso a Devedora não tenha condições de arcar com os pagamentos a Emissora pode se vir obrigada a cobrar os valores devidos dos Fiaidores. Quaisquer fatos que que possa afetar a situação econômico-financeira dos Fiaidores, bem como a sua capacidade de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

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

A ocorrência de qualquer evento de (i) resgate antecipado das Debêntures ou (ii) vencimento antecipado das Debêntures, que resulte no resgate dos CRI, pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### *Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI*

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por 50% mais um dos CRI em circulação, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI podem ser obrigados a acatar decisões da maioria dos CRI ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

### *Baixa liquidez no mercado secundário*

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Adicionalmente, a negociação dos CRI no mercado secundário está sujeita às restrições impostas pela Resolução CVM 160. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

### *Estrutura*

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

### *Guarda Física dos Documentos Comprobatórios*

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

### *Risco da Insuficiência das Garantias Reais*

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias Reais. Não há como assegurar que as Garantias Reais, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, ainda que na Data de Emissão o valor das Garantias Reais se mostre superior àquele necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

### *Risco de distribuição parcial da Oferta*

A Oferta poderá ser encerrada em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo, caso se verifique a implementação da Condição Resolutiva. Na hipótese dos CRI não serem integralmente subscritos e integralizados, os CRI e as Debêntures remanescentes serão cancelados e, conseqüentemente, os recursos a serem liberados à Devedora serão reduzidos na mesma proporção, podendo ocasionar atrasos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e, conseqüentemente, impactar negativamente a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos das Debêntures, resultando na incapacidade da Securitizadora de realizar os pagamentos dos CRI.

### *Risco relacionado a inexistência de classificação de risco dos CRI*

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

*Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares de CRI.*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Titulares de CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares de CRI. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA, ÀS GARANTIAS E AOS GARANTIDORES**

### *Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica*

Na estruturação da Emissão foi realizada auditoria jurídica por um escritório especializado contratado para análise de aspectos relacionados à Devedora, aos Fiadores e aos Imóveis alienados fiduciariamente. Entretanto, referida auditoria jurídica foi realizada de forma restrita, não abrangendo, dentre outros aspectos, o empreendimento imobiliário objeto da destinação de recursos das Debêntures. Dessa forma, a auditoria jurídica realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo os potenciais Investidores realizarem a sua própria investigação antes de tomar uma decisão de investimento.

### *Riscos dos Ônus Existentes em relação aos Imóveis Fortesolo*

O imóvel da matrícula nº 40.048, do Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá/PR se encontra onerado em hipoteca de 2º grau, tendo como credora a ADM do Brasil LTDA., no valor de R\$ 12.000.000,00, com pagamento em prestação de serviços de operação portuária. Caso o pagamento das parcelas devidas ao banco credor e garantidas pelos ônus gravados nos imóveis sejam, por qualquer motivo, inadimplidas, os imóveis poderão ser adjudicados para satisfação dos débitos contraídos pelo

proprietário dos imóveis.

### *Riscos Processuais dos Fiadores e da Devedora*

No âmbito da auditoria jurídica com escopo restrito, foram identificados processos e apontamentos que afetam a Devedora e os Fiadores, dentre os quais destacam-se:

Devedora: A Devedora figura no polo passivo de **(a)** 2 ações de natureza fiscal que superam, individualmente, o corte de R\$ 1 milhão de reais, que representam risco financeiro para a Emissora, cujo valor total corresponde a R\$3.418.941,16; **(b)** de 2 ações de natureza trabalhista que superam, individualmente, o corte de R\$ 1 milhão de reais, com o risco financeiro informado no valor total de R\$3.819.209,14, observado que ambos os processos foram classificados com probabilidade de perda "provável", devido ao fato de estarem em fase de execução; **(c)** 9 ações de natureza cível que superam, individualmente, o corte de R\$ 1 milhão de reais, com o risco financeiro informado no valor total de R\$13.068.268,85, sendo que: (i) quatro desses processos foram classificados com probabilidade de perda "remota" e correspondem ao risco financeiro informado no valor total de R\$5.734.292,23; e (ii) cinco desses processos foram classificados com probabilidade de perda "possível" e correspondem ao risco financeiro informado no valor total de R\$7.333.976,62.

Fortesolo: A Fortesolo figura no polo passivo de **(a)** 1 ação de natureza fiscal que supera, individualmente, o corte de R\$ 1 milhão de reais, que representa risco financeiro para a Fortesolo, no valor total de R\$ 1.373.138,75 (último extrato dos débitos emitido em dezembro de 2022). Em relação ao referido processo; e **(b)** 3 ações de natureza cível que superam, individualmente, o corte de R\$ 1 milhão de reais, que representam risco financeiro para a Fortesolo, no valor total de R\$ 8.638.426,64 (oito milhões, seiscentos e trinta e oito mil, quatrocentos e vinte e seis reais e sessenta e quatro centavos). Segundo informado no âmbito da auditoria, as ações com valor superior a R\$ 1.000.000,00 teriam valor total apurado de R\$ 39.197.647,33 (equivalente ao resultado da soma de todas as ações consideradas materialmente relevantes em matéria cível e fiscal), de modo que existe possibilidade de que as contingências acarretem a constituição de gravames ou constringências sobre as matrículas objeto da presente Operação.

Em caso de irregularidade de pagamento das parcelas dos parcelamentos de débitos fiscais, a Fortesolo poderá ser excluída do parcelamento e o saldo remanescente exigido integralmente, incluindo eventuais descontos multas e juros que tenham sido concedidos no momento da adesão.

A Fortesolo firmou Termo de Compromisso ("TC") em 28 de fevereiro 2003 com o IBAMA, por meio do

qual assumiu a obrigação de recuperar área de 3,3 hectares mediante plantio de mudas nativas (no valor estimado de R\$ 20.060,00). Eventual descumprimento das obrigações assumidas pela Fortesolo ensejará o pagamento de multa contratual no valor de R\$ 20.060,24, além da execução das obrigações pendentes de cumprimento e da multa imposta pelo IBAMA no seu valor integral.

Adicionalmente, como não foi disponibilizada a certidão de débitos emitida pelo IBAMA no âmbito do procedimento de auditoria, podem existir outros procedimentos desconhecidos ou não informados, que envolvam impactos financeiros, operacionais e/ou reputacionais à Fortesolo.

FTS: A FTS figura no polo passivo da execução de título extrajudicial nº 0002938-12.2021.8.16.0001, em que há pedido de desconsideração da personalidade jurídica para atingir os bens de Valdecio, Ligia Paes Bombonato, Fortepar Administração de Bens e Participações Ltda., FTS, Equiplan, Fortesolo e a Devedora. Esse processo foi classificado pela Devedora com prognóstico de perda "remoto" e corresponde ao risco financeiro no valor total de R\$4.663.586,03.

Em caso de irregularidade de pagamento das parcelas dos parcelamentos de débitos fiscais, a FTS poderá ser excluída do parcelamento e o saldo remanescente exigido integralmente, incluindo eventuais descontos multas e juros que tenham sido concedidos no momento da adesão.

Valdécio Bombonato: O Sr. Valdécio Bombonato integra o polo passivo de cinco processos cíveis (três execuções de título extrajudicial, um cumprimento de sentença e uma ação civil pública) que representam risco financeiro informado no valor total de R\$7.438.233,15, sendo que: (i) dois processos foram classificados com prognóstico de perda "possível" e representam risco financeiro no valor de R\$2.774.647,12; (ii) um processo foi classificado com prognóstico de perda "remoto" e representa risco financeiro no valor total de R\$4.663.586,03; e (iii) dois processos não representam risco financeiro.

Além disto, os valores constantes da sua declaração de imposto de renda não foram objeto de verificação específica, bem como se existem gravames que dificultariam a execução da Fiança por ele prestada, o que pode fazer com que este Fiador tenha menor capacidade de pagamento de suas dívidas e poderá acarretar perdas patrimoniais e riscos aos Titulares dos CRI, tendo sido considerada a referida declaração idônea.

Almir Bombonato: Não foram disponibilizadas, no âmbito da auditoria jurídica, planilhas de litígios em que Almir Bombonato figure no polo passivo.

Além disto, os valores constantes da sua declaração de imposto de renda não foram objeto de verificação

específica, bem como se existem gravames que dificultariam a execução da Fiança por ele prestada, o que pode fazer com que este Fiador tenha menor capacidade de pagamento de suas dívidas e poderá acarretar perdas patrimoniais e riscos aos Titulares dos CRI, tendo sido considerada a referida declaração idônea.

#### *Riscos Relacionado a Declarações*

A veracidade das declarações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores e pelos titulares de bens garantidores da emissão não foram objeto de verificação de consistência, sendo que eventuais omissões, falhas ou defeitos podem não ter sido sanados, o que poderá acarretar perdas patrimoniais e riscos aos Titulares dos CRI.

#### *Riscos de os Titulares de CRI terem que efetuar aportes de capital*

O investimento em CRI representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados ao pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, à volatilidade do mercado de capitais e a manutenção do Patrimônio Separado. As aplicações realizadas nos CRI não contam com garantia da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Titulares de CRI. Considerando que o investimento no CRI é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos no Patrimônio Separado que resultem em patrimônio negativo, os Titulares de CRI poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais para satisfazer todas as obrigações do Patrimônio Separado e despesas que o envolvem.

#### *Riscos Relacionados à Conclusão do Empreendimento Imobiliário*

Nos termos previstos nos Documentos da Operação, os recursos líquidos captados pela Devedora serão utilizados para financiar despesas futuras de natureza imobiliária, incluindo financiamentos imobiliários relacionadas ao Empreendimento Imobiliário, no âmbito (a) das obras de ampliação do terminal; e (b) da expansão, construção e reforma de novos armazéns, incluindo silos de armazenagem e berços de atracação. Caso ocorram atrasos ou problemas na obras civis relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário que inviabilizem ou tornem substancialmente mais custosa a sua conclusão, a Devedora poderá ser negativamente afetada, inclusive pela eventual necessidade de captação de novos recursos ou utilização de caixa para conclusão das obras relacionadas ao Empreendimento Imobiliário, podendo afetar negativamente a situação econômica da Devedora e, por



consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures, resultando na incapacidade da Securitizadora de realizar os pagamentos dos CRI.

**ANEXO IX – EMPREENDIMENTO(S) IMOBILIÁRIO(S)**

**(A) DESENVOLVIMENTO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

<b>Destinação</b>	<b>Denominação</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Habite-se</b>	<b>Recursos despendidos até o momento (R\$)</b>	<b>Recursos decorrentes da Emissão a serem aportados no Empreendimento (R\$)</b>	<b>Percentual dos recursos da Debênture a ser aplicado no Empreendimento</b>	<b>Custo estimado total do investimento (R\$)</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
<b>Despesas a Incorrer</b>	Empreendimento Imobiliário localizado no Município de Antonina, Estado de Paraná, objeto de matrícula nº 7.892 do	Porto Ponta do Félix S.A.	Imóvel objeto de concessão, dispensa emissão de habite-se. Confirmar a legislação vigente na época da	R\$ 0,00	R\$ 114.000.000,00	100%	R\$ 114.000.000,00	R\$ 0,00	Sim

	Cartório de Registro de Imóveis de Antonina - Paraná		conclusão						
--	------------------------------------------------------	--	-----------	--	--	--	--	--	--

**(B) CRONOGRAMA FINANCEIRO GERAL DO(S) EMPREENDIMENTO(S) IMOBILIÁRIO(S) INCLUINDO TOTAL DOS GASTOS A INCORRER COM OS RECURSOS DAS DEBÊNTURES**

PERÍODO	VALOR ESTIMADO UTILIZADO NO SEMESTRE	PERCENTUAL DESTINADO
1S23	R\$16.666.800,00	14,62%
2S 23	R\$16.666.800,00	14,62%
1S 24	R\$19.995.600,00	17,54%
2S 24	R\$19.995.600,00	17,54%
1S 25	R\$1.664.400,00	1,46%
2S 25	R\$1.664.400,00	1,46%
1S 26	R\$1.664.400,00	1,46%
2S 26	R\$1.664.400,00	1,46%
1S 27	R\$1.664.400,00	1,46%
2S 27	R\$1.664.400,00	1,46%
1S 28	R\$3.328.800,00	2,92%
2S 28	R\$3.328.800,00	2,92%

1S 29	R\$3.328.800,00	2,92%
2S 29	R\$3.328.800,00	2,92%
1S 30	R\$3.328.800,00	2,92%
2S 30	R\$3.328.800,00	2,92%
1S 31	R\$3.328.800,00	2,92%
2S 31	R\$3.328.800,00	2,92%
1S 32	R\$2.029.200,00	1,78%
2S 32	R\$2.029.200,00	1,78%
<b>Total</b>	<b>R\$ 114.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Tentativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Tentativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Tentativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Tentativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Tentativo da Destinação dos Recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

<b>Histórico/Projeção de desenvolvimento (a) de obras de ampliação do terminal; e (b) de expansão, construção e reforma de novos armazéns, incluindo silos de armazenagem e berços de atracação</b>	
01 a 12 de 2013	R\$ 1.946.000,00
01 a 12 de 2014	R\$ 4.774.000,00
01 a 12 de 2015	R\$ 2.904.000,00
01 a 12 de 2016	R\$ 38.231.000,00
01 a 12 de 2017	R\$ 3.042.000,00
01 a 12 de 2018	R\$ 1.464.000,00
01 a 12 de 2019	R\$ 16.305.000,00
01 a 12 de 2020	R\$ 20.227.000,00
01 a 12 de 2021	R\$ 18.032.000,00
01 a 12 de 2022	R\$ 45.000.000,00
01 a 12 de 2023	R\$ 54.856.000,00
01 a 12 de 2024	R\$ 60.195.000,00
01 a 12 de 2025	R\$ 8.495.000,00

01 a 12 de 2026	R\$ 9.741.000,00
01 a 12 de 2027	R\$ 11.180.000,00
01 a 12 de 2028	R\$ 12.680.000,00
01 a 12 de 2029	R\$ 13.270.000,00
01 a 12 de 2030	R\$ 14.341.000,00
01 a 12 de 2031	R\$ 15.165.000,00
01 a 12 de 2032	R\$ 22.524.000,00

### ANEXO X – TABELA DE REMUNERAÇÃO

A	B
Taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com prazo de vencimento imediatamente posterior ao prazo médio remanescente das Debêntures (1)	Remuneração aplicável às Debêntures a partir da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente à última Data de Verificação da Remuneração

A	B
4.0000% (inclusive) a 4.0500% (exclusive)	7.6917%
4.0500% (inclusive) a 4.1000% (exclusive)	7.7434%
4.1000% (inclusive) a 4.1500% (exclusive)	7.7952%
4.1500% (inclusive) a 4.2000% (exclusive)	7.8470%
4.2000% (inclusive) a 4.2500% (exclusive)	7.8987%
4.2500% (inclusive) a 4.3000% (exclusive)	7.9504%
4.3000% (inclusive) a 4.3500% (exclusive)	8.0022%
4.3500% (inclusive) a 4.4000% (exclusive)	8.0540%
4.4000% (inclusive) a 4.4500% (exclusive)	8.1057%
4.4500% (inclusive) a 4.5000% (exclusive)	8.1575%
4.5000% (inclusive) a 4.5500% (exclusive)	8.2092%
4.5500% (inclusive) a 4.6000% (exclusive)	8.2609%
4.6000% (inclusive) a 4.6500% (exclusive)	8.3127%
4.6500% (inclusive) a 4.7000% (exclusive)	8.3644%
4.7000% (inclusive) a 4.7500% (exclusive)	8.4162%
4.7500% (inclusive) a 4.8000% (exclusive)	8.4679%
4.8000% (inclusive) a 4.8500% (exclusive)	8.5197%
4.8500% (inclusive) a 4.9000% (exclusive)	8.5714%
4.9000% (inclusive) a 4.9500% (exclusive)	8.6232%
4.9500% (inclusive) a 5.0000% (exclusive)	8.6749%
5.0000% (inclusive) a 5.0500% (exclusive)	8.7267%
5.0500% (inclusive) a 5.1000% (exclusive)	8.7784%
5.1000% (inclusive) a 5.1500% (exclusive)	8.8302%
5.1500% (inclusive) a 5.2000% (exclusive)	8.8819%
5.2000% (inclusive) a 5.2500% (exclusive)	8.9337%
5.2500% (inclusive) a 5.3000% (exclusive)	8.9854%
5.3000% (inclusive) a 5.3500% (exclusive)	9.0372%
5.3500% (inclusive) a 5.4000% (exclusive)	9.0889%

5.4000% (inclusive) a 5.4500% (exclusive)	9.1407%
5.4500% (inclusive) a 5.5000% (exclusive)	9.1924%
5.5000% (inclusive) a 5.5500% (exclusive)	9.2442%
5.5500% (inclusive) a 5.6000% (exclusive)	9.2959%
5.6000% (inclusive) a 5.6500% (exclusive)	9.3477%
5.6500% (inclusive) a 5.7000% (exclusive)	9.3994%
5.7000% (inclusive) a 5.7500% (exclusive)	9.4512%
5.7500% (inclusive) a 5.8000% (exclusive)	9.5029%
5.8000% (inclusive) a 5.8500% (exclusive)	9.5547%
5.8500% (inclusive) a 5.9000% (exclusive)	9.6064%
5.9000% (inclusive) a 5.9500% (exclusive)	9.6582%
5.9500% (inclusive) a 6.0000% (exclusive)	9.7100%
6.0000% (inclusive) a 6.0500% (exclusive)	9.7617%
6.0500% (inclusive) a 6.1000% (exclusive)	9.8134%
6.1000% (inclusive) a 6.1500% (exclusive)	9.8652%
6.1500% (inclusive) a 6.2000% (exclusive)	9.9170%
6.2000% (inclusive) a 6.2500% (exclusive)	9.9687%
6.2500% (inclusive) a 6.3000% (exclusive)	10.0205%
6.3000% (inclusive) a 6.3500% (exclusive)	10.0722%
6.3500% (inclusive) a 6.4000% (exclusive)	10.1240%
6.4000% (inclusive) a 6.4500% (exclusive)	10.1757%
6.4500% (inclusive) a 6.5000% (exclusive)	10.2275%
6.5000% (inclusive) a 6.5500% (exclusive)	10.2792%
6.5500% (inclusive) a 6.6000% (exclusive)	10.3310%
6.6000% (inclusive) a 6.6500% (exclusive)	10.3827%
6.6500% (inclusive) a 6.7000% (exclusive)	10.4345%
6.7000% (inclusive) a 6.7500% (exclusive)	10.4862%
6.7500% (inclusive) a 6.8000% (exclusive)	10.5380%
6.8000% (inclusive) a 6.8500% (exclusive)	10.5897%
6.8500% (inclusive) a 6.9000% (exclusive)	10.6415%
6.9000% (inclusive) a 6.9500% (exclusive)	10.6932%
6.9500% (inclusive) a 7.0000% (exclusive)	10.7450%
7.0000% (inclusive) a 7.0500% (exclusive)	10.7967%
7.0500% (inclusive) a 7.1000% (exclusive)	10.8485%
7.1000% (inclusive) a 7.1500% (exclusive)	10.9002%
7.1500% (inclusive) a 7.2000% (exclusive)	10.9520%
7.2000% (inclusive) a 7.2500% (exclusive)	11.0037%
7.2500% (inclusive) a 7.3000% (exclusive)	11.0555%
7.3000% (inclusive) a 7.3500% (exclusive)	11.1072%
7.3500% (inclusive) a 7.4000% (exclusive)	11.1590%
7.4000% (inclusive) a 7.4500% (exclusive)	11.2107%

7.4500% (inclusive) a 7.5000% (exclusive)	11.2625%
7.5000% (inclusive) a 7.5500% (exclusive)	11.3142%
7.5500% (inclusive) a 7.6000% (exclusive)	11.3660%
7.6000% (inclusive) a 7.6500% (exclusive)	11.4177%
7.6500% (inclusive) a 7.7000% (exclusive)	11.4695%
7.7000% (inclusive) a 7.7500% (exclusive)	11.5212%
7.7500% (inclusive) a 7.8000% (exclusive)	11.5730%
7.8000% (inclusive) a 7.8500% (exclusive)	11.6247%
7.8500% (inclusive) a 7.9000% (exclusive)	11.6765%
7.9000% (inclusive) a 7.9500% (exclusive)	11.7282%
7.9500% (inclusive) a 8.0000% (exclusive)	11.7800%
8.0000% (inclusive) a 8.0500% (exclusive)	11.8317%
8.0500% (inclusive) a 8.1000% (exclusive)	11.8835%
8.1000% (inclusive) a 8.1500% (exclusive)	11.9352%
8.1500% (inclusive) a 8.2000% (exclusive)	11.9870%
8.2000% (inclusive) a 8.2500% (exclusive)	12.0387%
8.2500% (inclusive) a 8.3000% (exclusive)	12.0905%
8.3000% (inclusive) a 8.3500% (exclusive)	12.1422%
8.3500% (inclusive) a 8.4000% (exclusive)	12.1940%
8.4000% (inclusive) a 8.4500% (exclusive)	12.2457%
8.4500% (inclusive) a 8.5000% (exclusive)	12.2975%
8.5000% (inclusive) a 8.5500% (exclusive)	12.3492%
8.5500% (inclusive) a 8.6000% (exclusive)	12.4010%
8.6000% (inclusive) a 8.6500% (exclusive)	12.4527%
8.6500% (inclusive) a 8.7000% (exclusive)	12.5045%
8.7000% (inclusive) a 8.7500% (exclusive)	12.5562%
8.7500% (inclusive) a 8.8000% (exclusive)	12.6080%
8.8000% (inclusive) a 8.8500% (exclusive)	12.6597%
8.8500% (inclusive) a 8.9000% (exclusive)	12.7115%
8.9000% (inclusive) a 8.9500% (exclusive)	12.7632%
8.9500% (inclusive) a 9.0000% (exclusive)	12.8150%
9.0000% (inclusive) a 9.0500% (exclusive)	12.8667%
9.0500% (inclusive) a 9.1000% (exclusive)	12.9185%
9.1000% (inclusive) a 9.1500% (exclusive)	12.9702%
9.1500% (inclusive) a 9.2000% (exclusive)	13.0220%
9.2000% (inclusive) a 9.2500% (exclusive)	13.0737%
9.2500% (inclusive) a 9.3000% (exclusive)	13.1255%
9.3000% (inclusive) a 9.3500% (exclusive)	13.1772%
9.3500% (inclusive) a 9.4000% (exclusive)	13.2290%
9.4000% (inclusive) a 9.4500% (exclusive)	13.2807%
9.4500% (inclusive) a 9.5000% (exclusive)	13.3325%

9.5000% (inclusive) a 9.5500% (exclusive)	13.3842%
9.5500% (inclusive) a 9.6000% (exclusive)	13.4360%
9.6000% (inclusive) a 9.6500% (exclusive)	13.4877%
9.6500% (inclusive) a 9.7000% (exclusive)	13.5395%
9.7000% (inclusive) a 9.7500% (exclusive)	13.5912%
9.7500% (inclusive) a 9.8000% (exclusive)	13.6430%
9.8000% (inclusive) a 9.8500% (exclusive)	13.6947%
9.8500% (inclusive) a 9.9000% (exclusive)	13.7465%
9.9000% (inclusive) a 9.9500% (exclusive)	13.7982%
9.9500% (inclusive) a 10.0000% (exclusive)	13.8500%
10.0000% (inclusive) 10.0500% (exclusive)	13.9017%
10.0500% (inclusive) 10.1000% (exclusive)	13.9535%
10.1000% (inclusive) 10.1500% (exclusive)	14.0052%
10.1500% (inclusive) 10.2000% (exclusive)	14.0570%
10.2000% (inclusive) 10.2500% (exclusive)	14.1087%
10.2500% (inclusive) 10.3000% (exclusive)	14.1605%
10.3000% (inclusive) 10.3500% (exclusive)	14.2122%
10.3500% (inclusive) 10.4000% (exclusive)	14.2640%
10.4000% (inclusive) 10.4500% (exclusive)	14.3157%
10.4500% (inclusive) 10.5000% (exclusive)	14.3675%
10.5000% (inclusive) 10.5500% (exclusive)	14.4192%
10.5500% (inclusive) 10.6000% (exclusive)	14.4710%
10.6000% (inclusive) 10.6500% (exclusive)	14.5227%
10.6500% (inclusive) 10.7000% (exclusive)	14.5745%
10.7000% (inclusive) 10.7500% (exclusive)	14.6262%
10.7500% (inclusive) 10.8000% (exclusive)	14.6780%
10.8000% (inclusive) 10.8500% (exclusive)	14.7297%
10.8500% (inclusive) 10.9000% (exclusive)	14.7815%
10.9000% (inclusive) 10.9500% (exclusive)	14.8332%
10.9500% (inclusive) 11.0000% (exclusive)	14.8850%
11.0000% (inclusive) 11.0500% (exclusive)	14.9367%
11.0500% (inclusive) 11.1000% (exclusive)	14.9885%
11.1000% (inclusive) 11.1500% (exclusive)	15.0402%
11.1500% (inclusive) 11.2000% (exclusive)	15.0920%
11.2000% (inclusive) 11.2500% (exclusive)	15.1437%
11.2500% (inclusive) 11.3000% (exclusive)	15.1955%
11.3000% (inclusive) 11.3500% (exclusive)	15.2472%
11.3500% (inclusive) 11.4000% (exclusive)	15.2990%
11.4000% (inclusive) 11.4500% (exclusive)	15.3507%
11.4500% (inclusive) 11.5000% (exclusive)	15.4025%
11.5000% (inclusive) 11.5500% (exclusive)	15.4542%

11.5500% (inclusive)	11.6000% (exclusive)	15.5060%
11.6000% (inclusive)	11.6500% (exclusive)	15.5577%
11.6500% (inclusive)	11.7000% (exclusive)	15.6095%
11.7000% (inclusive)	11.7500% (exclusive)	15.6612%
11.7500% (inclusive)	11.8000% (exclusive)	15.7130%
11.8000% (inclusive)	11.8500% (exclusive)	15.7647%
11.8500% (inclusive)	11.9000% (exclusive)	15.8165%
11.9000% (inclusive)	11.9500% (exclusive)	15.8682%
11.9500% (inclusive)	12.0000% (exclusive)	15.9200%
12.0000% (inclusive)	12.0500% (exclusive)	15.9717%
12.0500% (inclusive)	12.1000% (exclusive)	16.0235%
12.1000% (inclusive)	12.1500% (exclusive)	16.0752%
12.1500% (inclusive)	12.2000% (exclusive)	16.1270%
12.2000% (inclusive)	12.2500% (exclusive)	16.1787%
12.2500% (inclusive)	12.3000% (exclusive)	16.2305%
12.3000% (inclusive)	12.3500% (exclusive)	16.2822%
12.3500% (inclusive)	12.4000% (exclusive)	16.3340%
12.4000% (inclusive)	12.4500% (exclusive)	16.3857%
12.4500% (inclusive)	12.5000% (exclusive)	16.4375%
12.5000% (inclusive)	12.5500% (exclusive)	16.4892%
12.5500% (inclusive)	12.6000% (exclusive)	16.5410%
12.6000% (inclusive)	12.6500% (exclusive)	16.5927%
12.6500% (inclusive)	12.7000% (exclusive)	16.6445%
12.7000% (inclusive)	12.7500% (exclusive)	16.6962%
12.7500% (inclusive)	12.8000% (exclusive)	16.7480%
12.8000% (inclusive)	12.8500% (exclusive)	16.7997%
12.8500% (inclusive)	12.9000% (exclusive)	16.8515%
12.9000% (inclusive)	12.9500% (exclusive)	16.9032%
12.9500% (inclusive)	13.0000% (exclusive)	16.9550%
13.0000% (inclusive)	13.0500% (exclusive)	17.0067%
13.0500% (inclusive)	13.1000% (exclusive)	17.0585%
13.1000% (inclusive)	13.1500% (exclusive)	17.1102%
13.1500% (inclusive)	13.2000% (exclusive)	17.1620%
13.2000% (inclusive)	13.2500% (exclusive)	17.2137%
13.2500% (inclusive)	13.3000% (exclusive)	17.2655%
13.3000% (inclusive)	13.3500% (exclusive)	17.3172%
13.3500% (inclusive)	13.4000% (exclusive)	17.3690%
13.4000% (inclusive)	13.4500% (exclusive)	17.4207%
13.4500% (inclusive)	13.5000% (exclusive)	17.4725%
13.5000% (inclusive)	13.5500% (exclusive)	17.5242%
13.5500% (inclusive)	13.6000% (exclusive)	17.5760%

13.6000% (inclusive) 13.6500% (exclusive)	17.6277%
13.6500% (inclusive) 13.7000% (exclusive)	17.6795%
13.7000% (inclusive) 13.7500% (exclusive)	17.7312%
13.7500% (inclusive) 13.8000% (exclusive)	17.7830%
13.8000% (inclusive) 13.8500% (exclusive)	17.8347%
13.8500% (inclusive) 13.9000% (exclusive)	17.8865%
13.9000% (inclusive) 13.9500% (exclusive)	17.9382%
13.9500% (inclusive) 14.0000% (exclusive)	17.9900%
14.0000% (inclusive) 14.0500% (exclusive)	18.0417%
14.0500% (inclusive) 14.1000% (exclusive)	18.0935%
14.1000% (inclusive) 14.1500% (exclusive)	18.1452%
14.1500% (inclusive) 14.2000% (exclusive)	18.1970%
14.2000% (inclusive) 14.2500% (exclusive)	18.2487%
14.2500% (inclusive) 14.3000% (exclusive)	18.3005%
14.3000% (inclusive) 14.3500% (exclusive)	18.3522%
14.3500% (inclusive) 14.4000% (exclusive)	18.4040%
14.4000% (inclusive) 14.4500% (exclusive)	18.4557%
14.4500% (inclusive) 14.5000% (exclusive)	18.5075%
14.5000% (inclusive) 14.5500% (exclusive)	18.5592%
14.5500% (inclusive) 14.6000% (exclusive)	18.6110%
14.6000% (inclusive) 14.6500% (exclusive)	18.6627%
14.6500% (inclusive) 14.7000% (exclusive)	18.7145%
14.7000% (inclusive) 14.7500% (exclusive)	18.7662%
14.7500% (inclusive) 14.8000% (exclusive)	18.8180%
14.8000% (inclusive) 14.8500% (exclusive)	18.8697%
14.8500% (inclusive) 14.9000% (exclusive)	18.9215%
14.9000% (inclusive) 14.9500% (exclusive)	18.9732%
14.9500% (inclusive) 15.0000% (exclusive)	19.0250%

<sup>(1)</sup> Taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com prazo de vencimento imediatamente posterior ao prazo médio remanescente das Debêntures, apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) na Data de Verificação da Remuneração aplicável.



## ANEXO XI – MODELO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**[=]º ([=]) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

na qualidade de securitizadora,

**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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 26º da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidos),

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, simplesmente como “Parte”);

### CONSIDERANDO QUE:

(A) em 26 de janeiro de 2023, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual foram emitidos os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) emissão, em série única, da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente); e



- (B) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para alterar a Remuneração (conforme definida no Termo de Securitização), nos termos da Cláusula 6.2.4 do Termo de Securitização;

**RESOLVEM** as Partes firmar o presente “[=]º ([=]) *Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.*” (“Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## 1. DEFINIÇÕES

- 1.1. As expressões utilizadas neste Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído no Termo de Securitização.

## 2. ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

- 2.1. As Partes alteram o item “Remuneração” da Cláusula 1.1.1, bem como o item “(h)” da Cláusula 4.1, e as Cláusulas 6.2 e 6.2.5 do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações, respectivamente:

“1.1.1. (...)

“ <u>Remuneração</u> ”	<i>Significa a remuneração que será paga aos Titulares de CRI, equivalente aos juros remuneratórios prefixados correspondentes a [=]% ([=]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 6.2.1 abaixo;</i>
------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

“4.1. (...)

*(h) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a [=]% ([=]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), observado o disposto na Cláusula 6.2 abaixo.”*

*“6.2. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a [=]% ([=]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.”*

*“6.2.5. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:*

$$J = VN_{a} \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

*onde:*

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

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

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

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

*onde:*

*spread = [=]; e*

*dp = número de dias úteis do Período de Capitalização.”*

- 2.2.** As Partes resolvem alterar o Anexo II ao Termo de Securitização, o qual passará a vigorar com a redação constante do Anexo A ao presente Aditamento.



### **3. REGISTRO DO ADITAMENTO**

- 3.1. Registro:** O presente Aditamento será registrado em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

### **4. RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

- 4.1.** Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.
- 4.2.** Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes no Termo de Securitização, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.
- 4.3.** As Partes, neste ato, expressamente ratificam e reafirmam todas as declarações e obrigações por elas assumida nos termos do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

### **5. DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 5.1. Renúncia:** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 5.2. Irrevogabilidade:** O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.



- 5.3. Divisibilidade:** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
- 5.4. Invalidade:** Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 5.5. Assinatura Eletrônica:** As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento e suas disposições, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, desde que sejam certificados emitidos pelo ICP-Brasil, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.220-2 de agosto de 2001 (“MP nº 2.220-1”), bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste Aditamento, na plataforma de Certificação Docusign (<https://www.docusign.com>) ou semelhante, sendo certo o certificado emitido pelo ICP-Brasil será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos.
- 5.6.** Ainda, nos termos do art. 220 do Código Civil, as Partes expressamente anuem e autorizam que, eventualmente, as assinaturas das Partes não precisem necessariamente ser apostas na mesma página de assinaturas deste Aditamento.
- 5.7.** Por fim, as Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma de Certificação Docusign ou semelhante são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este Aditamento.

## **6. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

- 6.1. Foro:** As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



**6.2. Legislação Aplicável:** Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Aditamento de forma digital, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [data]

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(Assinaturas)*



## ANEXO A AO ADITAMENTO

### ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> Rio de Janeiro/RJ, 26 de janeiro de 2023.
--------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	<b>1</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>1</b>	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	----------	---------------	----------	--------------------	-----------------

<b>1. EMISSORA</b>		
Razão Social: <b>REIT SECURITIZADORA S.A.</b>		
CNPJ: 13.349.677/0001-81		
Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema		
CEP: 22410-001	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>		
Razão Social: <b>H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>		
CNPJ: 01.788.147/0001-50		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi		
CEP: 04534-004	CEP: 04534-004	CEP: 04534-004

<b>3. DEVEDORA</b>		
Razão Social: <b>PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.</b>		
CNPJ: 85.041.333/0001-11		
Endereço: Rua Engenheiro Luiz Augusto de Leão Fonseca, nº 1520, Itapema de Baixo		
CEP: 83370-000	Cidade: Antonina	UF: PR

<b>4. TÍTULO</b>
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da Porto Ponta do Félix S.A.”, celebrado, em 29 de dezembro de 2022, entre a Devedora, a <b>GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de representante do titular das Debêntures, e <b>(i) FORTESOLO SERVIÇOS INTEGRADOS S.A.</b>, inscrita no</i>



CNPJ sob o nº 80.276.314/0001-50 (“Fortesolo”); (ii) a **FTS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 23.033.661/0001-19 (“FTS”); (iii) o **VALDECIO ANTONIO BOMBONATTO**, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF”) nº 335.683.759-15 (“Valdecio Bombonato”); (iv) o **ALMIR JORGE BOMBONATTO**, inscrito no CPF nº 097.759.949-34 (“Almir Bombonato” e, em conjunto com a Fortesolo, a FTS e o Valdécio, “Fiadores”); e (v) **CELIA SILVA BOMBONATTO**, inscrita no CPF sob o nº 881.419.509-91 (“Escritura de Emissão de Debêntures”).

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais), na Data de Emissão.

#### 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel objeto da Matrícula nº 7.892 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Antonina, Estado do Paraná, localizado na Rua Engenheiro Luís Augusto de Leão Fonseca, 1520 - Antonina, PR, CEP 83370-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data de Emissão	29 de dezembro de 2022 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);
Data de Vencimento Final	15 de dezembro de 2032 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”);
Prazo Total	3.639 (três mil seiscentos e trinta e nove) dias, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais), na Data de Emissão;
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a [=]% ([=]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Remuneração</u> ”).
Atualização Monetária	As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente desde a primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“ <u>IPCA</u> ”), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por

	Dias Úteis (“ <u>Atualização Monetária</u> ”), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”).
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoável e comprovadamente incorridas para cobrança (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Periodicidade de Pagamento de juros	A Remuneração será paga sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento das Debêntures, conforme tabela abaixo.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou do Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures serão amortizadas conforme datas constantes da tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 15 de fevereiro de 2023 e a última na Data de Vencimento.
Garantias	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“ <u>Lei nº 10.931</u> ”), combinado com a parte final do artigo 22 da própria Lei nº 10.931 e artigo 287 do Código Civil Brasileiro.  Não obstante, as Debêntures contarão com as seguintes



	garantias: Fiança, Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo e Cessão Fiduciária e Sobejo, conforme termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como serão constituídos o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Liquidez e Fundo de Débitos.
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão definidas na própria Escritura de Emissão de Debêntures.

### ANEXO I – FLUXO DE PAGAMENTOS

Parcela	Data	% Saldo Devedor
1º	15-Feb-23	0.2500%
2º	15-Mar-23	0.7518%
3º	15-Apr-23	0.7575%
4º	15-May-23	0.7633%
5º	15-Jun-23	0.7692%
6º	15-Jul-23	0.7751%
7º	15-Aug-23	0.7812%
8º	15-Sep-23	0.7874%
9º	15-Oct-23	0.7936%
10º	15-Nov-23	0.8000%
11º	15-Dec-23	0.8064%
12º	15-Jan-24	0.8130%
13º	15-Feb-24	0.8196%
14º	15-Mar-24	0.8264%
15º	15-Apr-24	0.8333%
16º	15-May-24	0.8403%
17º	15-Jun-24	0.8474%
18º	15-Jul-24	0.8547%
19º	15-Aug-24	0.8620%
20º	15-Sep-24	0.8695%
21º	15-Oct-24	0.8771%
22º	15-Nov-24	0.8849%
23º	15-Dec-24	0.8928%
24º	15-Jan-25	0.9009%
25º	15-Feb-25	0.9090%
26º	15-Mar-25	0.9174%
27º	15-Apr-25	0.9259%
28º	15-May-25	0.9345%
29º	15-Jun-25	0.9433%
30º	15-Jul-25	0.9523%
31º	15-Aug-25	0.9615%
32º	15-Sep-25	0.9708%
33º	15-Oct-25	0.9803%

34º	15-Nov-25	0.9900%
35º	15-Dec-25	1.0000%
36º	15-Jan-26	1.0101%
37º	15-Feb-26	1.0204%
38º	15-Mar-26	1.0309%
39º	15-Apr-26	1.0416%
40º	15-May-26	1.0526%
41º	15-Jun-26	1.0638%
42º	15-Jul-26	1.0752%
43º	15-Aug-26	1.0869%
44º	15-Sep-26	1.0989%
45º	15-Oct-26	1.1111%
46º	15-Nov-26	1.1235%
47º	15-Dec-26	1.1363%
48º	15-Jan-27	1.1494%
49º	15-Feb-27	1.1627%
50º	15-Mar-27	1.1764%
51º	15-Apr-27	1.1904%
52º	15-May-27	1.2048%
53º	15-Jun-27	1.2195%
54º	15-Jul-27	1.2345%
55º	15-Aug-27	1.2500%
56º	15-Sep-27	1.2658%
57º	15-Oct-27	1.2820%
58º	15-Nov-27	1.2987%
59º	15-Dec-27	1.3157%
60º	15-Jan-28	1.3333%
61º	15-Feb-28	1.3513%
62º	15-Mar-28	1.3698%
63º	15-Apr-28	1.3888%
64º	15-May-28	1.4084%
65º	15-Jun-28	1.4285%
66º	15-Jul-28	1.4492%
67º	15-Aug-28	1.4705%
68º	15-Sep-28	1.4925%
69º	15-Oct-28	1.5151%

70º	15-Nov-28	1.5384%
71º	15-Dec-28	1.5625%
72º	15-Jan-29	1.5873%
73º	15-Feb-29	1.6129%
74º	15-Mar-29	1.6393%
75º	15-Apr-29	1.6666%
76º	15-May-29	1.6949%
77º	15-Jun-29	1.7241%
78º	15-Jul-29	1.7543%
79º	15-Aug-29	2.3809%
80º	15-Sep-29	2.4390%
81º	15-Oct-29	2.5000%
82º	15-Nov-29	2.5641%
83º	15-Dec-29	2.6315%
84º	15-Jan-30	2.7027%
85º	15-Feb-30	2.7777%
86º	15-Mar-30	2.8571%
87º	15-Apr-30	2.9411%
88º	15-May-30	3.0303%
89º	15-Jun-30	3.1250%
90º	15-Jul-30	3.2258%
91º	15-Aug-30	3.3333%
92º	15-Sep-30	3.4482%
93º	15-Oct-30	3.5714%
94º	15-Nov-30	3.7037%
95º	15-Dec-30	3.8461%
96º	15-Jan-31	3.9999%
97º	15-Feb-31	4.1666%
98º	15-Mar-31	4.3478%
99º	15-Apr-31	4.5454%
100º	15-May-31	4.7619%
101º	15-Jun-31	4.9999%
102º	15-Jul-31	5.2631%
103º	15-Aug-31	5.5555%
104º	15-Sep-31	5.8823%
105º	15-Oct-31	6.2499%



106º	15-Nov-31	6.6666%
107º	15-Dec-31	7.1428%
108º	15-Jan-32	8.3330%
109º	15-Feb-32	9.0906%
110º	15-Mar-32	9.9996%
111º	15-Apr-32	11.1106%
112º	15-May-32	12.4994%
113º	15-Jun-32	14.2849%
114º	15-Jul-32	16.6656%
115º	15-Aug-32	19.9985%
116º	15-Sep-32	24.9976%
117º	15-Oct-32	33.3292%
118º	15-Nov-32	49.9907%
119º	15-Dec-32	100.0000%