



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 71ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora ("Termo de Securitização"):

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "Securitizadora"; e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da MP 1.103/22 e da Resolução CVM nº 17,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário";

A Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários representados por CCI, conforme abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª emissão da Emissora, de acordo com a Instrução da CVM nº 476 (conforme abaixo definida) e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

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

<p><u>"Agente Fiduciário", "Instituição Custodiante" ou "Escrutador":</u></p>	<p>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;</p>
<p><u>"Agente de Verificação":</u></p>	<p>A MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, Cj. 151 a 152, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59;</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel(is)":</u></p>	<p>A Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia, a Alienação Fiduciária de Imóvel Borges Lagoa e a Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, quando mencionados e conjunto;</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia":</u></p>	<p>A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre 70% (setenta por cento) do Imóvel Cotovia a ser constituída pela SPE Cotovia em favor da Emissora em garantia da Nota Comercial Cotovia, nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Borges Lagoa":</u></p>	<p>A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre 50,00% (cinquenta por cento) do Imóvel Borges Lagoa a ser constituída pela SPE Borges Lagoa em favor da Emissora em garantia da Nota Comercial Borges Lagoa, nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo":</u></p>	<p>A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre 50% (cinquenta por cento) o Imóvel Nilo a ser constituída pela SPE Nilo em favor da Emissora em garantia da Nota Comercial Nilo, nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u></p>	<p>A Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia, a Alienação Fiduciária de Quotas Borges Lagoa e a Alienação Fiduciária de Quotas Nilo quando mencionadas em conjunto;</p>

<u>"Alienação Fiduciária de Quotas Borges Lagoa":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre 127.392 (cento e vinte e sete mil, trezentos e noventa e duas) quotas representativas do capital social da Devedora, titulada pela MPDPar, em favor da Emissora em garantia da Nota Comercial Borges Lagoa, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Borges Lagoa;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre 222.936 (duzentos e vinte e duas mil, novecentos e trinta e seis) quotas representativas do capital social da Devedora, titulada pela MPDPar, em favor da Emissora em garantia da Nota Comercial Cotovia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas Nilo":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre 95.544 (noventa e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro) quotas representativas do capital social da Devedora, titulada pela MPDPar, em favor da Emissora em garantia da Nota Comercial Nilo, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Nilo;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs":</u>	A Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Borges Lagoa e a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo quando mencionadas em conjunto;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Borges Lagoa":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas detidas, direta ou indiretamente, pela Devedora no capital social da SPE Borges Lagoa, em favor da Emissora em garantia da Nota Comercial Borges Lagoa, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Borges Lagoa;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas detidas, direta ou indiretamente, pela Devedora no capital social da SPE Cotovia, em favor da Emissora em garantia da Nota Comercial Cotovia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas detidas, direta ou indiretamente, pela Devedora no capital social da SPE Nilo, em favor da Emissora em garantia da Nota

"ANBIMA":

Comercial Nilo, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo;

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Aplicações Financeiras Permitidas":

Significam (i) o Tesouro SELIC; (ii) as operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais contratadas com as Instituições Autorizadas; (iii) certificados de depósito bancário contratados com qualquer das Instituições Autorizadas, observado o disposto no artigo 7º, §5º, da Instrução CVM nº 600/18; e (iv) Outros Ativos que gozem de liquidez diária e tenham prazo de aplicação inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias;

"Atualização Monetária":

Tem o significado atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente":

A **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ nº 57.755.217/0002-00, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais dos Patrimônios separados na forma prevista na Instrução CVM nº 600 e na Instrução CVM nº 480, ou o prestador que vier a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização;

"Avalista 1" ou "MPDPar":

Significa a **MPDPAR LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, Nº 95, sala 104, Bairro Lapa, São Paulo- SP, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 45.417.792/0001-32, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"Avalista 2" ou "MPD Engenharia":

Significa a **MPD ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, sala 104, Lapa, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 50.765.288/0001-63;

"Avalista 3"

Significa o Sr. **MAURO PICCOLOTTO DOTTORI**, brasileiro, casado sob regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.072.525-4 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 034.589.068-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, sala 104, Lapa, CEP 05076-000;

"Avalista 4"

Significa o Sr. **MILTON CORRÊA MEYER FILHO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 13.160.652-9 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 077.836.068-73, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, sala 104, Lapa, CEP 05076-000;

"Avalistas":

Significa o Avalista 1, o Avalista 2, o Avalista 3 e o Avalista 4, quando mencionados em conjunto;

"B3":

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901;

"Banco Liquidante":

O **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo "Cidade de Deus", Bairro Vila Yara, s/nº, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, ou outra empresa que venha a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização;

"CCI":

Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar os Créditos Imobiliários;

"CETIP21":

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"Código ANBIMA":

Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores

	Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, de 06 de maio de 2021;
<u>"Código de Processo Civil":</u>	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>"Conta Centralizadora 1ª Série":</u>	A conta corrente nº 5090-3, mantida na agência 3396, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Cotovia;
<u>"Conta Centralizadora 2ª Série":</u>	A conta corrente nº 5183-7, mantida na agência 3396, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Borges Lagoa;
<u>"Conta Centralizadora 3ª Série":</u>	A conta corrente nº 5188-8, mantida na agência 3396, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Nilo;
<u>"Contador dos Patrimônios Separados"</u>	A M. Tendolini Consultoria Contábil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua James Watt, 142, Conjunto 182, Jardim Edith, CEP 01403-002, inscrita no CNPJ sob o nº 06.987.615/0001-30, responsável pela contabilidade das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados ou o prestador que vier a substituí-la;
<u>"Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is)":</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Borges Lagoa e Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, quando mencionados em conjunto;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia":</u>	O(s) respectivo(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças a ser(em) firmado entre a SPE Cotovia e a Emissora, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Borges Lagoa":</u>	O(s) respectivo(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças a ser(em) firmado entre a SPE Borges Lagoa e a Emissora, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Imóvel Borges Lagoa;

<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo":</u>	O(s) respectivo(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças a ser(em) firmado entre a SPE Nilo e a Emissora, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo;
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Borges Lagoa e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Nilo, quando mencionados em conjunto;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , a ser firmado entre a MPDPar e a Emissora, com anuência da Devedora, por meio dos quais será formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Borges Lagoa":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , a ser firmado entre a MPDPar e a Emissora, com anuência da Devedora, por meio dos quais será formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas Borges Lagoa;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Nilo":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , a ser firmado entre a MPDPar e a Emissora, com anuência da Devedora, por meio dos quais será formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas Nilo;
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs":</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Borges Lagoa e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo, quando mencionados em conjunto;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas das SPE Cotovia":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , a ser firmado entre a Devedora e a Emissora, com anuência da SPE Cotovia, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas das SPE Borges Lagoa":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , a ser firmado entre a Devedora e a Emissora, com anuência

	da SPE Borges Lagoa, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Borges Lagoa;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Holding"</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , a ser firmado entre a Devedora e a Emissora, com anuência da SPE Holding, por meio do qual será formalizada a Garantia Ponte;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , a ser firmado entre a Devedora e a Emissora, com anuência da SPE Nilo, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo;
<u>"Contratos de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis"</u>	O Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia, Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Borges Lagoa e Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, quando mencionados em conjunto;
<u>"Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia"</u>	O respectivo Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças a ser futuramente firmado entre a SPE Cotovia e a Emissora, por meio do qual será formalizada a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia;
<u>"Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Borges Lagoa"</u>	O respectivo Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças a ser futuramente firmado entre a SPE Borges Lagoa e a Emissora, por meio do qual será formalizada a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Borges Lagoa;
<u>"Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo"</u>	O respectivo Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças a ser futuramente firmado entre a SPE Nilo e a Emissora, por meio do qual será formalizada a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora</i> , firmado pela Emissora e as Incorporadoras, por meio do qual a Emissora se comprometeu a realizar a oferta pública dos

CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476;

"Contrato de Opção":

O respectivo *Instrumento Particular de Opção de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças*, a ser firmado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será formalizada a Opção de Venda e Compra de Quotas;

"Créditos Imobiliários":

Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, 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 das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e pelas Incorporadoras e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais;

"CRI":

Significam os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, quando mencionados em conjunto;

"CRI 1ª Série":

Significam os Certificados de Recebíveis imobiliários da 1ª Série da 71ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Promissória Cotovia, representados pelas CCI, nos termos do artigo 21 da MP 1.103/22;

"CRI 2ª Série":

Significam os Certificados de Recebíveis imobiliários da 2ª Série da 71ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Promissória Borges Lagoa, representados pelas CCI, nos termos do artigo 21 da MP 1.103/22;

"CRI 3ª Série":

Significam os Certificados de Recebíveis imobiliários da 3ª Série da 71ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Promissória Nilo, representados pelas CCI, nos termos do artigo 21 da MP 1.103/22;

"CRI em Circulação":

São todos os CRI subscritos e integralizados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria,

excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) às Incorporadoras e à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada da Devedora e da Emissora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Emissora;

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários;

"Dação em Pagamento":

A faculdade atribuída à Devedora no âmbito do Contrato de Opção, nos termos dos artigos 356 e seguintes do Código Civil, conforme Medida Provisória nº 1.103/2022, Resolução CVM nº 60 e legislação quando em vigor;

"Data de Emissão":

É a data de emissão dos CRI, qual seja, 31 de março de 2022;

"Data de Integralização":

É a data de integralização de cada uma das séries dos CRI. Tem seu significado conforme cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;

"Despesas":

Significam as despesas previstas na cláusula 10.9 e 14.1 deste Termo de Securitização;

"Devedora":

Significa a **MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, Nº 95, sala 104, Bairro Lapa, São Paulo- SP, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.284.455/0001-65, na qualidade de emissora das Notas Comerciais e devedora dos Créditos Imobiliários;

"Dia(s) Útil(eis)":

Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;

"Direitos Creditórios":

Significam os recebíveis decorrentes dos contratos de venda e compra das Unidades Autônomas que serão construídas nos Imóveis, o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades,

indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos contratos de venda e compra, assim como sobre eventual sobejo da excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis;

"Documentos da Operação":

Os Documentos da Operação Cotovia, Documentos da Operação Borges Lagoa e Documentos da Operação Nilo, quando mencionados em conjunto;

"Documentos da Operação Cotovia":

Significam, em conjunto, os documentos da operação, quais sejam, as Notas Comerciais Cotovia, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Opção e o Contrato de Distribuição, os boletins de subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Oferta Restrita, inclusive seus respectivos aditamentos, e se e quando celebrados, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia, o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Holding, inclusive seus respectivos aditamentos;

"Documentos da Operação Borges Lagoa":

Significam, em conjunto, os documentos da operação, quais sejam, as Notas Comerciais Cotovia, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Borges Lagoa, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Opção e o Contrato de Distribuição, os boletins de subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Oferta Restrita, inclusive seus respectivos aditamentos, e se e quando celebrados, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Borges Lagoa, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Borges Lagoa, o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Borges Lagoa e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Holding, inclusive seus respectivos aditamentos;

"Documentos da Operação Nilo":

Significam, em conjunto, os documentos da operação, quais sejam, as Notas Comerciais, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Nilo, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Opção e o Contrato de Distribuição, os

boletins de subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Oferta Restrita, inclusive seus respectivos aditamentos, e se e quando celebrados, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Holding, inclusive seus respectivos aditamentos;

"Emissão":

As presentes 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;

"Emissora" ou "Coordenador Líder":

A Securitizadora, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Empreendimento Cotovia":

O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Cotovia no(s) Imóvel(is) Cotovia e, eventualmente, em outros imóveis contíguos, sob a forma da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata;

"Empreendimento Borges Lagoa":

O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Borges Lagoa no(s) Imóvel(is) Borges Lagoa e, eventualmente, em outros imóveis contíguos, sob a forma da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata;

"Empreendimento Nilo"

O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Nilo no(s) Imóvel(is) Nilo e, eventualmente, em outros imóveis contíguos, sob a forma da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata;

"Empreendimentos":

O Empreendimento Cotovia, o Empreendimento Borges Lagoa e o Empreendimento Nilo, quando mencionados em conjunto;

"Escritura de Emissão":

Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", firmado em 31 de março de 2022, pela Emissora, por meio

do qual as CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas;

"Fundo de Despesas":

Significa o fundo constituído pela Securitizadora no âmbito da Emissão e na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas no âmbito da emissão.

"Garantias":

Significam as Garantias 1ª Série, as Garantias 2ª Série, as Garantias 3ª Série e a Garantia Ponte, quando mencionadas em conjunto;

"Garantia Ponte":

Tem seu significado conforme cláusula 9.4. deste Termo de Securitização;

"Garantias 1ª Série" ou "Garantias Cotovia":

Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia, o Aval, e o Fundo de Despesas, e se e quando constituídas a Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte;

"Garantias 2ª Série" ou "Garantias Borges Lagoa":

Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas Borges Lagoa, o Aval e o Fundo de Despesas, e se e quando constituídas a Alienação Fiduciária de Imóvel Borges Lagoa, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Borges Lagoa, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Borges Lagoa e a Garantia Ponte;

"Garantias 3ª Série" ou "Garantias Nilo":

Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo, o Aval, o Fundo de Despesas, e se e quando constituídas a Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte;

"IGP-M/FGV":

Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóvel(is)":

O Imóvel Cotovia, o Imóvel Borges Lagoa, e o Imóvel Nilo, quando mencionados em conjunto;

<u>"Imóvel Borges Lagoa":</u>	Os imóveis objeto das matrículas nº 116.431, 59.168, 59.303, 100.029, 193.682, 33.027, 33.026, 42.737, 1.668 e 130.824, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
<u>"Imóvel Cotovia":</u>	Os imóveis objeto das matrículas nº 184.985, 41.953, 8.676, 119.649, 121.062, 71.588 e 231.558, todos do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo Imóveis;
<u>"Imóvel Nilo"</u>	Os imóveis objeto das matrículas nº 17.377, 14.725, 86.608, 38.882, 40.807, 62.448, 131.901, 6.477, 53.189, 188.119, 187.778, 191.081, 187.621, 188.611, 161.154, 188.803, 188.612 e 187.622 todas do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
<u>"Instituições Autorizadas":</u>	Significa qualquer uma das seguintes instituições: o Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A.
<u>"Instrução CVM nº 400":</u>	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 401":</u>	A Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 414":</u>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004;
<u>"Instrução CVM nº 476":</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 480":</u>	A Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
<u>"Investidor Profissional":</u>	Os investidores profissionais assim definidos nos termos do artigo 11º da Resolução CVM nº 30;
<u>"IPCA/IBGE":</u>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

<u>"Juros Remuneratórios"</u> :	Tem o significado atribuído na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Lei nº 6.404/76"</u> :	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>"Lei nº 8.245/91"</u> :	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
<u>"Lei nº 9.514/97"</u> :	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>"Lei nº 10.931/04"</u> :	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>"MDA"</u> :	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"MP 1.103/22"</u> :	É a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022;
<u>"Notas Comerciais" ou "Contratos Lastro"</u> :	Significam as Notas Comerciais Cotovia, as Notas Comerciais Borges Lagoa e as Notas Comerciais Nilo, em conjunto;
<u>"Notas Comerciais Cotovia"</u> :	Significam as 25.000 (vinte e cinco mil) notas comerciais emitidas pela Devedora, eletronicamente, em forma escritural, sem a emissão de cautelas e certificados, perfazendo o montante total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), com finalidade de captação de valores para reembolso das despesas tidas com a aquisição do Imóvel Cotovia;
<u>"Notas Comerciais Borges Lagoa"</u> :	Significam as 14.465 (quatorze mil, quatrocentos e sessenta e cinco) notas comerciais emitidas pela Devedora, eletronicamente, em forma escritural, sem a emissão de cautelas e certificados, perfazendo o montante total de R\$ 14.465.000,00 (quatorze milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais), com finalidade de captação de valores para reembolso das despesas tidas com a aquisição do Imóvel Borges Lagoa;
<u>"Notas Comerciais Nilo"</u> :	Significam as 10.535 (dez mil, quinhentos e trinta e cinco) notas comerciais emitidas pela Devedora, eletronicamente, em forma escritural, sem a emissão de cautelas e certificados, perfazendo o

montante total de R\$ 10.535.000,00 (dez milhões, quinhentos e trinta e cinco mil reais), com finalidade de captação de valores para reembolso das despesas tidas com a aquisição do Imóvel Nilo;

"Normas Anticorrupção":

Tem seu significado conforme cláusula 8.5 deste Termo de Securitização;

"Obrigações Garantidas":

São as Obrigações Garantidas Cotovia, Obrigações Garantidas Borges Lagoa e Obrigações Garantidas Nilo, quando mencionadas em conjunto;

"Obrigações Garantidas Cotovia":

São todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação Cotovia, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou Avalistas, conforme o caso, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente dos Documentos da Operação Cotovia, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas nos respectivos documentos, abrangendo o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias;

"Obrigações Garantidas Borges Lagoa":

São todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação Borges Lagoa, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou Avalistas, conforme o caso, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente dos Documentos da Operação Borges Lagoa, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas nos respectivos documentos, abrangendo o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias;

"Obrigações Garantidas Nilo":

São todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação Nilo, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou Avalistas, conforme o caso, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente dos Documentos da Operação Nilo, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas nos respectivos documentos, abrangendo o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias;

"Oferta Restrita":

Oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476;

"Opção de Venda e Compra de Quotas":

Significa a opção de venda forçada da totalidade das quotas representativas do capital social das Incorporadoras, outorgada pela Avalista 1 em favor da Securitizadora nos termos do respectivo Contrato de Opção;

"Ordem de Alocação de Recursos":

Conforme o disposto na cláusula 10.10 deste Termo de Securitização;

"Patrimônio Separado 1ª Série":

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Cotovia, suas garantias, a Dação em Pagamento e Opção de Venda e Compra de Quotas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI 1ª Série a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

"Patrimônio Separado 2ª Série":

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Borges Lagoa, suas garantias, a Dação em Pagamento e a Opção de Venda e Compra de Quotas, o qual não se confunde com o patrimônio

	comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI 2ª Série a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>"Patrimônio Separado 3ª Série":</u>	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Nilo, suas garantias, a Dação em Pagamento e a Opção de Venda e Compra de Quotas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI 3ª Série a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>"Patrimônios Separados":</u>	O Patrimônio Separado 1ª Série, o Patrimônio Separado 2ª Série e o Patrimônio Separado 3ª Série quando denominados em conjunto;
<u>"Preço de Aquisição":</u>	Preço total a ser pago, pela Emissora à Devedora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, por meio da integralização das Notas Comerciais Cotovia pelo valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), das Notas Comerciais Borges Lagoa pelo valor de R\$ 14.465.000,00 (quatorze milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) e da Nota Comercial Nilo pelo valor de R\$ 10.535.000,00 (dez milhões, quinhentos e trinta e cinco mil reais), que corresponde à importância no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
<u>"Prêmio":</u>	Tem seu significado conforme cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis":</u>	Significa a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Borges Lagoa e a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo quando mencionadas em conjunto;
<u>"Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia":</u>	A garantia real sob a forma de promessa de cessão fiduciária de 70% (setenta por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Empreendimento Cotovia, a ser constituída pela SPE Cotovia, em favor da Emissora, nos termos do respectivo Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Borges Lagoa":

A garantia real sob a forma de promessa de cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Empreendimento Borges Lagoa detidos pela SPE Borges Lagoa, em favor da Emissora, nos termos do respectivo Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo":

A garantia real sob a forma de promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Empreendimento Nilo, a ser constituída pela SPE Nilo, em favor da Emissora, nos termos do respectivo Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Regime Fiduciário":

O Regime Fiduciário 1ª Série, o Regime Fiduciário 2ª Série e o Regime Fiduciário 3ª Série, quando mencionados em conjunto;

"Regime Fiduciário 1ª Série":

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Cotovia, representados pelas CCI, das Garantias Cotovia, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Cotovia, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Cotovia e da Conta Centralizadora 1ª Série, na forma do artigo 24 da MP 1.103/22, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Regime Fiduciário 2ª Série":

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Borges Lagoa, representados pelas CCI, das Garantias Borges Lagoa, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Borges Lagoa, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Borges Lagoa e da Conta Centralizadora 2ª Série, na forma

do artigo 24 da MP 1.103/22, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Regime Fiduciário 3ª Série":

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Nilo, representados pelas CCI, das Garantias Nilo, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Nilo, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Nilo e da Conta Centralizadora 3ª Série, na forma do artigo 24 da MP 1.103/22, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Resolução CVM nº 17":

A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM nº 30":

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM nº 60":

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, a partir da sua entrada em vigor;

"Série(s)":

Significa a 1ª Série, a 2ª Série e a 3ª Série da Emissão, quando mencionadas em conjunto ou individualmente;

"SPE Cotovia":

Significa a **COTOVIAS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, sala 104, Lapa, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.294.143/0001-32;

"SPE Borges Lagoa":

Significa a **BORGES LAGOA SPE EMPREENDIMENTO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede Cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, sala 104, Lapa, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.929.069/0001-01;

"SPE Nilo":

Significa a **NILO SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, sala 104, Lapa, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.929.013/0001-57;

"SPes" ou "Incorporadoras":

Significam, em conjunto, a SPE Cotovia, a SPE Borges Lagoa e a SPE Nilo;

"Taxa de Administração":

Significa a taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração dos Patrimônios Separados, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por Patrimônio Separado, líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização e as demais no dia 16 (dezesesseis) dos meses seguintes, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente. A Taxa de Administração deverá ser paga em reais, livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como PIS, COFINS e ISS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados no âmbito desta proposta, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes ("*gross up*");

"Termo(s) de Emissão":

O Termo de Emissão Cotovia, o Termo de Emissão Borges Lagoa e o Termo de Emissão Nilo quando mencionados em conjunto;

"Termo de Emissão Borges Lagoa":

Significa o Termo de Emissão de Notas Comerciais da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, por meio do qual as Notas Comerciais Borges Lagoa foram emitidas;

"Termo de Emissão Cotovia":

Significa o Termo de Emissão de Notas Comerciais da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, por meio do qual as Notas Comerciais Cotovia foram emitidas;

<u>"Termo de Emissão Nilo":</u>	Significa o Termo de Emissão de Notas Comerciais da 3ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, por meio do qual as Notas Comerciais Nilo foram emitidas;
<u>"Termos de Emissão":</u>	Significam o Termo de Emissão Borges Lagoa, o Termo de Emissão Cotovia e o Termo de Emissão Nilo, quando mencionados em conjunto;
<u>"Termo de Securitização":</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>"Titular(es) dos CRI" ou "Investidor(es)":</u>	O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial Cotovia, da Nota Comercial Borges Lagoa e da Nota Comercial Nilo, representados pelas CCI, conforme identificados no Anexo I deste Termo de Securitização, aos CRI de sua 71ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries, respectivamente, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Valor Total dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, no montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

2.2.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontram-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. Os Regimes Fiduciários, instituídos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.2.4. Preço de Aquisição: A Emissora pagará à Devedora a importância total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), pela integralização de todas as Notas Comerciais, na forma e condições estabelecidas nas Notas Comerciais.

2.3. Titularidade dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI foram adquiridos pela Emissora por meio da subscrição das referidas Notas Comerciais, sendo certo que conforme o disposto nas Notas Comerciais, a Devedora se obrigará a repassar quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários recebidos indevidamente para as Contas Centralizadoras em até 2 (dois) Dias Úteis da data de seu recebimento.

2.3.1. A Emissora realizará a integralização das Notas Comerciais com os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI, no âmbito da Oferta Restrita.

2.4. Autorização da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Emissora, em linha com o disposto na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 25 de outubro de 2021, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 05 de novembro de 2021, sob o nº 526.065/21-7, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo – DOESP em 17 de novembro de 2021 e no Jornal “Diário Comercial” na edição de 17 de novembro de 2021.

2.5. Este Termo de Securitização foi assinado durante a vigência da Instrução CVM 414. Após a entrada em vigor da Resolução CVM 60, as referências à Instrução CVM 414 deverão ser interpretadas, mutatis mutandi, como referências à Resolução CVM 60, conforme aplicável. Eventual necessidade de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como aos demais Documentos da Operação, em decorrência da entrada em vigor da Resolução CVM 60 independem da realização de assembleia geral de Titulares dos CRI. Nesse sentido, no caso de superveniência de regulamentação (incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60) cujas previsões específicas sejam inafastáveis por entendimento privado entre as Partes, em sentido diverso a qualquer das disposições deste Termo de Securitização, serão aplicáveis as previsões da regulamentação aplicável.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo conjunto das CCI representativa dos Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

CRI 1ª Série	CRI 2ª Série	CRI 3ª Série
<u>Emissão</u> : 71ª;	<u>Emissão</u> : 71ª;	<u>Emissão</u> : 71ª;
<u>Série</u> : 1ª;	<u>Série</u> : 2ª;	<u>Série</u> : 3ª;
<u>Quantidade de CRI 1ª Série</u> : 25.000 (vinte e cinco mil) de CRI;	<u>Quantidade de CRI 2ª Série</u> : 14.465 (quatorze mil, quatrocentos e sessenta e cinco) CRI;	<u>Quantidade de CRI 3ª Série</u> : 10.535 (dez mil, quinhentos e trinta e cinco) CRI;

<u>Valor da Série:</u> R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;	<u>Valor da Série:</u> R\$ 14.465.000,00 (quatorze milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão;	<u>Valor da Série:</u> R\$ 10.535.000,00 (dez milhões, quinhentos e trinta e cinco mil reais), na Data de Emissão;
<u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;	<u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;	<u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<u>Prazo Total:</u> 1.902 (um mil, novecentos e dois) dias a contar da Data de Emissão;	<u>Prazo Total:</u> 1.902 (um mil, novecentos e dois) dias a contar da Data de Emissão;	<u>Prazo Total:</u> 1.902 (um mil, novecentos e dois) dias a contar da Data de Emissão;
<u>Atualização Monetária:</u> mensal, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1. deste Termo de Securitização;	<u>Atualização Monetária:</u> mensal, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1. deste Termo de Securitização;	<u>Atualização Monetária:</u> mensal, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1. deste Termo de Securitização;
<u>Juros Remuneratórios:</u> taxa efetiva de juros de 9% (nove por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula 5 deste Termo de Securitização;	<u>Juros Remuneratórios:</u> taxa efetiva de juros de 9% (nove por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula 5 deste Termo de Securitização;	<u>Juros Remuneratórios:</u> taxa efetiva de juros de 9% (nove por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula 5 deste Termo de Securitização;
<u>Periodicidade da Amortização e do Pagamento dos Juros Remuneratórios:</u> amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária parcial compulsória, e juros pagos extraordinariamente de acordo com a cláusula 5.2.1. deste Termo de Securitização;	<u>Periodicidade da Amortização e do Pagamento dos Juros Remuneratórios:</u> amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária parcial compulsória, e juros pagos extraordinariamente de acordo com a cláusula 5.2.1. deste Termo de Securitização;	<u>Periodicidade da Amortização e do Pagamento dos Juros Remuneratórios:</u> amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária parcial compulsória, e juros pagos extraordinariamente de acordo com a cláusula 5.2.1. deste Termo de Securitização;
<u>Regime Fiduciário:</u> Sim;	<u>Regime Fiduciário:</u> Sim;	<u>Regime Fiduciário:</u> Sim;
<u>Garantia Flutuante:</u> Não;	<u>Garantia Flutuante:</u> Não;	<u>Garantia Flutuante:</u> Não;

<u>Outras Garantias:</u> Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia, Fundo de Despesas e Aval, e se e quando constituídas a Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte;	<u>Outras Garantias:</u> Alienação Fiduciária de Quotas Borges Lagoa, Fundo de Despesas e Aval, e se e quando constituídas a Alienação Fiduciária de Imóvel Borges Lagoa, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Borges Lagoa, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Borges Lagoa e a Garantia Ponte;	<u>Outras Garantias:</u> Alienação Fiduciária de Quotas Nilo, Fundo de Despesas e Aval, e se e quando constituídas a Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte;
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:</u> B3;	<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:</u> B3;	<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:</u> B3;
<u>Data de Emissão:</u> 31/03/2022;	<u>Data de Emissão:</u> 31/03/2022;	<u>Data de Emissão:</u> 31/03/2022;
<u>Local de Emissão:</u> São Paulo, SP;	<u>Local de Emissão:</u> São Paulo, SP;	<u>Local de Emissão:</u> São Paulo, SP;
<u>Data de Vencimento Final:</u> 15/06/2027;	<u>Data de Vencimento Final:</u> 15/06/2027;	<u>Data de Vencimento Final:</u> 15/06/2027;
<u>Coobrigação da Emissora:</u> não.	<u>Coobrigação da Emissora:</u> não.	<u>Coobrigação da Emissora:</u> não.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição realizada por meio da B3 e as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3, e para custódia eletrônica na B3.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta Restrita: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, de forma que, em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- a) as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita;
- b) estão cientes de que a subscrição e integralização do CRI será feita, sem a formalização e registro efetivo da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- c) estão cientes de que a Oferta Restrita dos CRI não foi registrada na CVM; e
- d) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476 e Instrução CVM nº 414, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação.

3.3.3. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

3.3.4. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.3.5. A distribuição dos CRI será realizada na forma prevista no artigo 9º da Instrução CVM nº 414.

3.4. Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial dos CRI em cada uma das Séries, sendo que a Oferta Restrita em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI ofertados, independentemente do montante de CRI efetivamente subscrito e integralizado, a critério da Emissora, do Coordenador Líder e da Devedora. Os CRI eventualmente não colocados/subscritos deverão ser cancelados.

3.4.1. Os Investidores Profissionais poderão, no ato de aceitação da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI originalmente ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida conforme critério dos próprios Investidores Profissionais. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor Profissional deverá, no momento da aceitação da Oferta Restrita, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI subscritos; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI subscritos.

3.4.2. Os Investidores Profissionais que condicionarem a subscrição e integralização dos CRI, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, à distribuição (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertados, ou (ii) de

uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida ao seu critério, caso tais condições não sejam observadas, terão os valores antecipados à Emissora a título de integralização devolvidos sem o acréscimo de quaisquer rendimentos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

3.5. Encerramento da Oferta Restrita: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou a qualquer momento, a critério da Emissora, nos termos do Contrato de Distribuição, observado que os CRI poderão ser subscritos e integralizados em até 6 (seis) meses a partir da data informada no comunicado de início realizado pelo Coordenador Líder na forma do artigo 7-A, da Instrução CVM nº 476 sendo certo que caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro do referido prazo o Coordenador Líder deverá encaminhar comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 8º, da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita deve ser encerrada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados de seu início conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.

3.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

3.6. Restrição para Negociação: Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos no caput do artigo 13 da Instrução CVM nº 476 e nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.

3.7. Escrituração: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. O Escriturador poderá ser substituído, não sendo necessária a convocação prévia de uma Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; **(ii)** caso o Escriturador esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iii)** sempre que convocada Assembleia Geral nos termos da cláusula 12 abaixo; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Escriturador.

3.8. Banco Liquidante: O Banco Liquidante contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se o Banco Liquidante requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Banco Liquidante.

3.9. Custódia: A Instituição Custodiante contratada pela Emissora para realizar a custódia dos documentos comprobatórios (Escritura de Emissão de CCI, Nota Comercial e Termo de Securitização), conforme disposto na Declaração de Custódia. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se a Instituição Custodiante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Instituição Custodiante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique suas responsabilidades; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pela Instituição Custodiante.

3.10. O Auditor Independente e o Contador dos Patrimônios Separados: O Auditor Independente contratado pela Emissora para realizar a auditoria das demonstrações financeiras de cada um dos Patrimônios Separados e o Contador dos Patrimônios Separados contratado pela Emissora para realizar as demonstrações financeiras de cada um dos Patrimônios Separados. Tais prestadores poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se tais prestadores requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrarem em estado de insolvência, tiverem sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria ou contabilidade, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tais prestadores; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado por tais prestadores.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI de cada Série serão integralizados à vista e em moeda corrente nacional, no ato da sua subscrição ("Data de Integralização") pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série, na primeira Data de Integralização correspondente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário da respectiva série, na primeira Data de Integralização; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário da respectiva série acrescido dos Juros Remuneratórios e atualização monetária, incorridos entre a primeira Data de Integralização e as Datas de Integralização subsequentes, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que em cada Data de Integralização o ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária para todos os CRI.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais ("Recursos") serão destinados integral e exclusivamente **(i)** para os custos e despesas futuros relacionados ao desenvolvimento imobiliário junto aos Imóveis, a serem realizados pela Devedora e/ou pelas Incorporadoras ("Destinação Futura"); e **(ii)** para o reembolso de custos e despesas, conforme especificadas no Anexo VII deste Termo de Securitização, incorridas pela Devedora e/ou pelas Incorporadoras, referentes à aquisição dos Imóveis, em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência da data de encerramento da oferta dos CRI ("Destinação Reembolso" e, em conjunto com a Destinação Futura, simplesmente "Destinação"), devendo tais Recursos serem destinados conforme o cronograma indicativo previsto no Anexo VII ao presente Termo de Securitização ("Cronograma de Destinação"), até a data de vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos Recursos, o que ocorrer primeiro.

4.2.1.1. A Devedora deverá tomar todas as providências para utilização dos recursos nos Empreendimentos.

4.2.1.2. A Devedora declarou que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, os Empreendimentos não receberam quaisquer recursos oriundos de outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida emitidos pela Devedora.

4.2.1.3. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou, previamente às assinaturas dos Termos de Emissão, ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de: (i) R\$ 20.215.291,32 (vinte milhões, duzentos e quinze mil, duzentos e noventa e um reais e trinta e dois centavos), para as Notas Comerciais Cotovia; (ii) R\$ 12.655.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil reais) para as Notas Comerciais Borges Lagoa; e (iii) R\$ 9.535.176,87 (nove milhões, quinhentos e trinta e cinco

mil, cento e setenta e seis reais e oitenta e sete centavos) para as Notas Comerciais Nilo. a Devedora declarou e certificou que as despesas e/ou gastos incorridos a serem objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em créditos imobiliários na destinação.

4.2.1.4. Os recursos acima mencionados serão integralmente utilizados pela Devedora e/ou pelas Incorporadoras, nas porcentagens indicadas no Anexo VII deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento, conforme descrita no Anexo VII, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos), independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, este Termo de Securitização deverá ser aditado, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento.

4.3.1.2. Com relação ao cronograma tentativo acima referido, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, sendo certo que, ainda que ocorram eventuais ajustes no cronograma tentativo, a destinação total dos recursos pela Devedora deverá ocorrer até a data de vencimento dos CRI, nos termos do item 4.3. acima.

4.2.2. A comprovação da referida Destinação Futura dos recursos será feita pela Devedora, até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos deste Termo de Securitização, semestralmente, até o último dia dos meses de janeiro e julho de cada ano, ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão, por meio de relatório encaminhado pela Devedora na forma descrita no Anexo IV das Notas Comerciais, com dos valores e percentuais destinados no respectivo período, nos termos exigidos pelo Agente Fiduciário, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora ("Relatório"), conforme aplicável, juntamente com cronograma físico-financeiro, se aplicável, relatório de medição de obras elaborados pelos técnicos responsáveis da obra e documentos societários de manutenção da participação societária, direta ou indireta, entre a Devedora e as Incorporadoras ("Documentos Comprobatórios"). O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório e dos Documentos Comprobatórios. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

4.2.3. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido), para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até

10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário e a Securitizadora cópia dos documentos que, a critério das respectivas Autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima, incluindo, mas não se limitando, cópia das notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme aplicável), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

4.2.4. O descumprimento das obrigações dispostas na presente cláusula (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos nas Notas Comerciais) poderá resultar no vencimento antecipado dos CRI e das Notas Comerciais, na forma prevista em cada Termo de Emissão.

4.2.5. Uma vez comprovada a destinação da totalidade dos recursos das Notas Comerciais para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através do Relatório e nos termos das Notas Comerciais, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam o subitem desta cláusula, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

4.2.6. Será permitido, no âmbito da presente Emissão, que novos imóveis passem a integrar o objeto da destinação de recursos ora prevista, desde que a referida inserção seja aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI, observados os termos do item 13 do presente Termo de Securitização e respeitado o quórum equivalente aos Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

4.2.7. Para fins desta Cláusula, compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

4.2.8. Compreende-se por "Norma": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

4.2.9. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos Recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nas cláusulas acima, exceto em caso de comprovada dolo da Emissora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula, está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão na sua data de emissão, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

4.2.10. A Devedora será responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora e pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.2.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, se aplicável, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO E CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, no dia 20 (ou no próximo dia útil subsequente) de cada mês ("Data de Atualização"), pela variação acumulada do IPCA/IBGE, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, o que resultará no Valor Nominal Unitário Atualizado ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Para a apropriação pro rata temporis por dias úteis:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário após atualização, incorporação de juros ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE no segundo mês anterior, disponível no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA/IBGE, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, aproxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

Observações:

- 1) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) 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.
- 3) O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.
- 4) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.
- 5) Caso, em qualquer Data de Referência, o dup e/ou o dut aplicável para fins de cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais seja diferente do respectivo dup ou dut aplicável para fins de cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI para o respectivo período, o dup e/ou dut, conforme o caso, adotado para cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI deverá observar o mesmo dup e/ou dut, conforme o caso, adotado para cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais.

Considera-se como "**Data de Aniversário**" o dia 20 (ou no próximo dia útil subsequente) de cada mês. Caso a atualização monetária coincida com a data de Amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou pagamento de Remuneração, a Amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou pagamento de Remuneração deverá ser precedida da respectiva atualização monetária.

5.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, deverá ser substituído pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade deste, pelo seu substituto legal ("Taxa(s) Substitutiva(s)"). No caso de inexistência de qualquer das Taxas Substitutivas a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares de CRI de cada Série para definirem o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA para o IPCA/IBGE, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

5.1.2. Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes do acordo entre a Securitizadora e a Devedora, o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Atualizado desde o dia da sua indisponibilidade.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios do CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a Data de Integralização das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido no item 5.1 acima; e

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

$$\text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right], \text{ onde}$$

i = taxa correspondente a 9,00 (nove inteiros) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e

dup = Número de Dias Úteis entre: (i) a Data da primeira integralização dos CRI; ou (ii) Data de Pagamento, se houver, o que ocorrer por último e a data do cálculo.

caso, em qualquer Data de Referência, o dup aplicável para fins de cálculo do Fator Juros das Notas Comerciais seja diferente do dup aplicável para fins de cálculo do Fator Juros dos CRI para o respectivo período, o dup adotado para cálculo do Fator Juros dos CRI deverá observar o mesmo dup adotado para cálculo do Fator Juros das Notas Comerciais.

5.2.1. Os juros serão pagos extraordinariamente após o início das vendas das unidades autônomas de cada um dos Empreendimentos e recebimento dos respectivos Direitos Creditórios, sendo que cada Empreendimento está vinculado à respectiva série de CRI.

5.3. Cálculo da amortização dos CRI: O valor da amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos deste instrumento, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas na cláusula 5.5 abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

VN_a = Conforme definida no subcláusula 5.1 acima;

Ta_i = i -ésima taxa de amortização informada 4 (quatro) casas decimais

5.4. Cálculo do Saldo Devedor dos CRI: O cálculo do saldo devedor dos CRI será realizado da seguinte forma ("Saldo Devedor dos CRI"):

$$\text{Saldo Devedor dos CRI} = VN_a \times \text{Fator de Juros}$$

Onde:

Saldo Devedor Unitário dos CRI = informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido no item 5.1 acima;

Fator de Juros = Conforme definido no item 5.2 acima.

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

5.6. A Data de Vencimento Final dos CRI será aquela indicada no item 3.1. deste Termo de Securitização e poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento, em função dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e eventuais amortizações nos termos do presente Termo de Securitização. Na hipótese acima deverá ser considerado como vigente a realidade gerencial dos Créditos Imobiliários e saldo devedor dos CRI, sendo que a Securitizadora terá a faculdade de aditar o Termo de Securitização para prever nova Data de Vencimento Final em até 05 (cinco) dias contados da alteração, sem necessidade de Assembleia para promover o aditamento ao Termo de Securitização.

6. PRÊMIO

6.1. Prêmio: Todos os valores devidos pela Devedora nos termos dos Contratos Lastro que excederem os valores pagos à título de amortização extraordinária e de remuneração dos CRI, serão devidos aos Titulares dos CRI a título de prêmio ("Prêmio"), observada a Ordem de Alocação de Recursos, a Nova Ordem de Alocação de Recursos e o Gatilho de Pagamento do Prêmio.

7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL COMPULSÓRIO

7.1. Amortização Extraordinária Parcial Facultativa: A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária parcial de cada uma das Séries dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

7.1.1. Amortização Extraordinária Parcial Compulsória: Não obstante o disposto na cláusula 7.1 acima, observada a Ordem de Alocação de Recursos de cada uma das Séries, a Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Parcial Compulsória de cada uma das Séries dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, na hipótese de recebimento de recursos oriundos de (i) pagamento, pelas Incorporadoras ou pela Devedora, de penalidade devido à inobservância de previsão dos Contratos Lastro; (ii) na utilização de eventuais recebíveis e/ou dividendos remanescentes das Incorporadoras ou da Devedora, a critério do Titular dos CRI para amortizar extraordinariamente o saldo existente dos CRI, nos termos definidos nas Notas Comerciais; ou (iii) no recebimento de quaisquer Direitos Creditórios, sendo que cada Empreendimento está vinculado à respectiva série de CRI.

7.1.2. Os valores recebidos nos termos do subitem 7.1.1., acima, deverão ser utilizados de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos.

7.1.3. Resgate Antecipado Total Compulsório: Os CRI de cada uma das Séries serão objeto de Resgate Antecipado Total Compulsório pela Emissora na hipótese de recebimento de recursos oriundos do pagamento, pela Devedora, de penalidade devida à inobservância de previsão dos correspondentes Contratos Lastro, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários respectivos.

7.1.4. Fica acordado, desde já, que: **(i)** os Créditos Imobiliários decorrentes do Empreendimento Cotovia serão destinados para Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI 1ª Série, **(ii)** os Créditos Imobiliários decorrentes do Empreendimento Borges Lagoa serão destinados para Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI 2ª Série, e **(iii)** os Créditos Imobiliários decorrentes do Empreendimento Nilo serão destinados para Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI 3ª Série.

7.1.5. A Emissora deverá comunicar à B3 e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização do Resgate Antecipado Total Compulsório, sobre a ocorrência de tal evento.

7.1.6. Tão logo recebido o aviso disposto no item 7.1.5 acima da Emissora, o Agente Fiduciário deverá publicar aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI em sua página da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 16, inciso VI, da Resolução CVM nº 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Instrução CVM 414, conforme previsto na cláusula 16 deste Termo de Securitização.

7.1.7. O Resgate Antecipado Total Compulsório será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

8. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos e Atos Relevantes: A Emissora obriga-se a imediatamente informar todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, na forma da cláusula 16 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário, de todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, sendo que o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, através do seu endereço eletrônico, os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.3. A Emissora obriga-se a cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

8.4. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, escravo e/ou análogo a esta condição, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

8.5. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e pelo UK Bribery Act, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

8.6. Demonstrações Financeiras Patrimônios Separados. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de dezembro de cada ano.

8.7. Responsabilidade da Emissora e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

8.7.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

a) 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;

- b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- e) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM nº 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;
- f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM nº 17;
- g) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;
- h) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- i) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- k) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

l) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;

m) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

n) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção.

8.8. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

8.9. Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários representados por CCI, sujeita às disposições da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização.

8.10. Demonstrações Financeiras das Partes: A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente, bem como as demonstrações financeiras e/ou declaração de imposto de renda dos Avalistas, conforme o caso, no mesmo prazo.

9. GARANTIAS

9.1. Garantia: O pagamento das: (i) Obrigações Garantidas Cotovia será garantido pelas Garantias Cotovia; (ii) Obrigações Garantidas Borges Lagoa será garantido pelas Garantias Borges Lagoa; e (iii) Obrigações Garantidas Nilo será garantido pelas Garantias Nilo. As Garantias Cotovia estão afetadas ao pagamento da 1ª Série dos CRI, enquanto as Garantias Borges Lagoa estão afetadas ao pagamento da 2ª Série dos CRI e as Garantias Nilo estão afetadas ao pagamento da 3ª Série dos CRI desta Emissão.

9.2. Alienação Fiduciária de Quotas: Nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a MPDPar alienará a propriedade fiduciária de um total de 445.872 (quatrocentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e setenta e duas) quotas por ela detidas no capital social da Devedora, em garantia das Notas Comerciais, sendo: (i) 222.936 (duzentos e vinte e dois mil, novecentos e trinta e seis) quotas em garantia das Notas Comerciais Cotovia; (ii) 127.392 (cento e vinte e sete mil, trezentos e noventa e duas) quotas em garantia das Notas

Comerciais Borges Lagoa; e (iii) 95.544 (noventa e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro) quotas em garantia das Notas Comerciais Nilo.

9.3. Aval: As Avalistas prestam garantia de aval nas Notas Comerciais, assinando os Termos de Emissão onde se constituem, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigadas e principais pagadoras, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas, conforme definido nos respectivos instrumentos.

9.4. Garantia Ponte: Será constituída em garantia das Obrigações Garantidas a alienação fiduciária da totalidade das quotas de determinada(s) holding(s) patrimonial(is) cujo objeto abranja o de deter a totalidade das quotas que a Devedora detém em cada uma das Incorporadoras na Data da Emissão ("Garantia Ponte" e "SPE Holding", respectivamente).

9.4.1. A formalização da Garantia Ponte deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados da Data da Emissão, e será comprovada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário mediante os registros dos instrumentos na JUCESP e em cartório de registro de títulos e documentos da sede das partes signatárias, podendo ser prorrogado caso exista exigência cartoriais e/ou da Junta Comercial, bem como pela comprovação da conferência na respectiva SPE Holding, pela Devedora, da totalidade das quotas que esta detém em cada uma das Incorporadoras na Data da Emissão. Quando plenamente formalizada a Garantia Ponte, esta passará a compor automaticamente o conceito de "Garantias" para fins e efeitos deste Termo de Securitização. Sendo certo que não haverá aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, para inclusão da respectiva Garantia Ponte.

9.4.2. Assim que plenamente formalizada a Garantia Ponte, conforme item 9.4.1. acima, a ser comprovada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a Alienação Fiduciária de Quotas será automaticamente liberada, sem a necessidade de assembleia, desde que não haja inadimplemento das Obrigações Garantidas. Eventual constituição das Garantias Adicionais antes da Garantia Ponte libera a Devedora da obrigação de constituição da Garantia Ponte.

9.5. Garantias Adicionais Cotovia: Poderão ser constituídas ainda as seguintes garantias para as Obrigações Garantidas Cotovia, tão logo seja obtida as aprovações societárias para sua constituição ("Garantias Adicionais Cotovia"): **(a)** a alienação fiduciária sobre 70% (setenta por cento) dos Imóveis Cotovia **(b)** cessão ou promessa de cessão fiduciária de 70% (setenta por cento) dos Direitos Creditórios do Empreendimento Cotovia; e **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das quotas detidas direta ou indiretamente pela Devedora na SPE Cotovia.

9.6. Garantias Adicionais Borges Lagoa: Poderão ser constituídas ainda as seguintes garantias para as Obrigações Garantidas Borges Lagoa, tão logo seja obtida as aprovações societárias para sua constituição ("Garantias Adicionais Borges Lagoa"): **(a)** a alienação fiduciária sobre 50% (cinquenta por cento) dos Imóveis Borges Lagoa **(b)** cessão ou promessa de cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios do

Empreendimento Borges Lagoa detidos pela SPE Borges Lagoa; e **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das quotas detidas direta ou indiretamente pela Devedora na SPE Borges Lagoa.

9.7. Garantias Adicionais Nilo: Poderão ser constituídas ainda as seguintes garantias para as Obrigações Garantidas Nilo, tão logo seja obtida as aprovações societárias para sua constituição ("Garantias Adicionais Nilo" ou, quando em conjunto com Garantias Adicionais Cotovia e Garantias Adicionais Borges Lagoa, simplesmente "Garantias Adicionais"): **(a)** a alienação fiduciária sobre 50% (cinquenta por cento) dos Imóveis Nilo; **(b)** cessão ou promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos Direitos Creditórios do Empreendimento Nilo; e **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das quotas detidas direta ou indiretamente pela Devedora na SPE Nilo.

9.8. Assim que plenamente formalizadas as Garantias Adicionais, com seus devidos registros em órgãos competentes, a ser comprovada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, as respectivas Garantias de Alienação Fiduciária de Quotas e o aval prestado pelo Avalista 3 e Avalista 4 ou a Garantia Ponte, conforme o caso, nas respectivas Notas Comerciais serão automaticamente liberados, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, desde que não haja inadimplemento das Obrigações Garantidas..

9.8.1. Sendo certo que não haverá aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, para inclusão das Garantias Adicionais

9.8.2. As Garantias Adicionais, caso formalizadas serão liberadas pela Securitizadora caso assim exigido para fins de contratação de financiamento à produção dos respectivos Empreendimentos (plano empresário), ou por conta da restrição contida no §3º do artigo 31-A da Lei 4.591/64, quando da instituição do patrimônio de afetação no respectivo Empreendimento, sendo certo que ainda nesta hipótese, no que se refere à respectiva Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os acessos exclusivamente para consulta às contas correntes por onde deverão fluir os respectivos Direitos Creditórios deverão ser mantidos à Securitizadora, ainda após tal liberação. A liberação acima referida deverá ser expressamente autorizada pelo Agente de Verificação.

9.9. Fundo de Despesas: A Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, irá constituir um fundo de despesas em cada Patrimônio Separado para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da oferta dos CRI de cada Série mediante a retenção de parte do preço de integralização das Notas Comerciais ("Fundo de Despesas"), no montante inicial de: (i) R\$ 87.496,67 (oitenta e sete mil, quatrocentos e noventa e seis reais e sessenta e sete centavos) para o Termo de Emissão Cotovia; (ii) R\$ 65.501,77 (sessenta e cinco mil, quinhentos e um reais e setenta e sete centavos) para o Termo de Emissão Borges Lagoa; e (iii) R\$ 57.296,74 (cinquenta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e setenta e quatro centavos) para o Termo de Emissão Nilo ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), e que deverá ser recomposto sempre de modo a manter no Fundo de Despesas o valor equivalente a soma de 2 (dois) meses de despesas dos CRI de cada Série ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

9.9.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora dos CRI, sendo que (i) a formação do Valor Inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante retenção dos recursos pela Securitizadora do preço de integralização; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

9.9.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora deverá recompor o Valor Mínimo do Fundo de Despesas por meio da utilização de recursos próprios em até 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da notificação da Securitizadora.

9.9.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas, em ambos os casos com liquidez diária, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.9.4. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para conta de livre movimentação da Devedora, a ser oportunamente por esta indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

10. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS E ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 24 da MP 1.103/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados pelas CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) a Conta Centralizadora; e (iii) as Garantias.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

10.2. Patrimônios Separados: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Contas Centralizadoras e as Garantias, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passarão a constituir Patrimônios Separados,

destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da MP 1.103/22. Todos os recursos oriundos do Patrimônios Separados que estejam depositados nas Contas Centralizadoras de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

10.3. Auditoria do Patrimônios Separados: O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 480.

10.4. Exercício Social do Patrimônios Separados: O exercício social dos Patrimônios Separados encerrar-se-á em 30 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente.

10.5. Responsabilidade dos Patrimônios Separados: Na forma do artigo 26 da MP 1.103/22, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Contas Centralizadoras e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.158-35/01").

10.6. Administração dos Patrimônios Separados: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições deste Termo de Securitização, os Patrimônios separados, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 27 da MP 1.103/22.

10.6.1. Pela administração dos Patrimônios Separados, a Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por patrimônio separado, líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização, e as parcelas seguintes devidas no dia 16 (dezesseis) de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente. A Emissora também fará jus a uma remuneração extraordinária equivalente a R\$ 660,00 (seiscentos e sessenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado pelos profissionais da Emissora caso (i) haja inadimplemento dos créditos vinculados aos CRI, sendo necessários esforços de cobrança pela Emissora, nos termos previstos neste Termo de Securitização; (ii) haja necessidade de convocação de Assembleia Geral pela Emissora, nos termos previstos neste Termo de Securitização; (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos; (v) a implementação das consequentes

decisões tomadas em tais eventos; (vi) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias e (vii) esforços de cobrança, operacionalização de cobrança, conciliação e troca de relação de créditos e/ou devedores da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Adicionalmente, para cada o de integralização do CRI, a Emissora fará jus ao recebimento a uma parcela correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Taxa de Integralização") e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Remuneração da Emissora"). A Remuneração da Emissora será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Remuneração da Emissora, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta cláusula fosse incidente. A Remuneração da Emissora deverá ser atualizada pela variação positiva do IPCA/IBGE anualmente.

10.6.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(a) a custódia da Escritura de Emissão da CCI, em via original, assinada digitalmente, será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Devedora, que se comprometeu a entregar à Emissora cópia digitalizada de tais documentos a partir de solicitação recebida nesse sentido, assumindo, em razão disso, a condição de fiéis depositárias destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, nos termos da lei; e

(c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhe acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários. Não obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, serão efetuados na conta dos Patrimônios Separados de titularidade da Emissora, de forma direta e exclusiva, devendo a Emissora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

10.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência dos Patrimônios Separados em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos Patrimônios Separados, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.8. Caso a instituição financeira na qual a Conta Centralizadora foi aberta deixe de ser uma Instituição Autorizada, a Emissora deverá (a) abrir uma nova conta para funcionar como Conta Centralizadora em Instituição Autorizada, transferir os recursos para a nova Conta Centralizadora; e (b) não mais manter recursos

na Conta Centralizadora anterior, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emissora identifique que a instituição financeira deixou de ser Instituição Autorizada.

10.9. As despesas com prestadores de serviço serão arcadas com recursos dos Patrimônios Separados e exigíveis apenas a partir da devida cobrança pelo respectivo prestador de serviço, mediante emissão de fatura, boleto ou outro documento de cobrança previamente acordado. Caso qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de encargos moratórios, multa, atualização monetária ou qualquer outro título. Não serão exigíveis nem devidos pelos Patrimônios Separados ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o resgate integral dos CRI ou após a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.

10.10. Ordem de Alocação de Recursos: Até que o Saldo Devedor de cada Série represente não mais do que 30% (trinta por cento) do seu respectivo Valor da Série ("Gatilho de Comunicação de Alocação"), os valores integrantes dos Patrimônios Separados, com exceção do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item abaixo elencado somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, sendo que cada Empreendimento está vinculado à respectiva série de CRI:

- (a) Recomposição do Fundo de Despesas;
- (b) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI;
- (c) Juros Remuneratórios; e
- (d) Amortização Extraordinária Parcial Compulsória (ou valor correspondente em caso de Resgate Antecipado Total Compulsório), observado o Gatilho de Comunicação de Alocação.

10.9.1. Com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência à primeira Data de Referência, conforme definido nos Termos de Emissão, após o advento do Gatilho de Comunicação de Alocação, o Agente de Verificação apresentará à Devedora e à Securitizadora um fluxo projetado de pagamento do VGV Líquido, com base na velocidade de venda das unidades autônomas do Empreendimento dos últimos 12 (doze) meses, do qual extrair-se-á o valor da Participação no VGV Líquido do Empreendimento Alvo (conforme definido nos Termos de Emissão) remanescente a ser pago pela Emitente ("Fluxo Projetado do VGV"). O Fluxo Projetado do VGV deverá ser recalculado trimestralmente pelo Agente de Verificação, ou em menor periodicidade a seu exclusivo critério.

10.9.2. Após o advento do Gatilho de Comunicação de Alocação e até o Saldo Devedor de cada série atingir patamar superior a 5% (cinco por cento) (exclusive) do respectivo Valor da Série, os valores

integrantes dos Patrimônios Separados deverão observar uma nova ordem de alocação de recursos a seguir descrita ("Nova Ordem de Alocação de Recursos") :

- (a) Recomposição do Fundo de Despesas;
- (b) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI;
- (c) Juros Remuneratórios; e
- (d) Amortização Extraordinária Parcial Compulsória e Prêmio, na proporção de 50% (cinquenta por cento) dos recursos remanescentes para pagamento de Amortização Extraordinária Parcial Compulsória e 50% (cinquenta por cento) para o pagamento a título de Prêmio.

10.9.3. Caso o valor calculado do Prêmio, nos termos do item 10.9.2, alínea "d" acima, exceda o valor calculado de Prêmio com base no Fluxo Projetado do VGV, essa diferença deverá ser paga, na Data de Aniversário respectiva, a título de Amortização Extraordinária Parcial Compulsória. Este cálculo deverá ser enviado pelo Agente de Verificação à Securitizadora, com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência à Data de Pagamento da Remuneração ("Comunicação de Alocação").

10.9.4. Quando o Saldo Devedor atingir patamar igual ou inferior a 5% (cinco por cento) (inclusive) do Valor de Emissão, restando Participação no VGV Líquido do Empreendimento Alvo a ser pago pela Emissora com base no Fluxo Projetado do VGV, o Agente de Verificação irá indicar na Comunicação de Alocação em qual proporção o valor da Participação no VGV Líquido do Empreendimento Alvo a Emissora deverá utilizar para pagamento da Amortização Extraordinária Parcial Compulsória e de Prêmio até o integral recebimento pela Securitizadora da Participação no VGV Líquido do Empreendimento Alvo com base no Fluxo Projetado do VGV, bem como os encargos moratórios, as multas e penalidades devidas conforme no respectivo Termo de Emissão.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e/ou regulamentação aplicável e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e/ou regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (f) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução CVM nº 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (h) verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme descritos e caracterizados no Anexo VI deste Termo de Securitização.
- (i) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Emissora ou de sociedade por ela controlada;
- (j) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Emissora, a seu administrador ou sócio;
- (k) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (l) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pela Devedora, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das garantias e dos Créditos Imobiliários a tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e/ou perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"). Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, com base no valor nominal das 445.872 (quatrocentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e setenta e duas) quotas alienadas fiduciariamente, as quotas são insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização;

(m) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de emissões de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(n) que não é sociedade coligada à Emissora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

(o) que não é sociedade coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da emissão.

11.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a até a liquidação integral dos CRI, ou ainda, até a sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

11.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão dos Patrimônios Separados por meio de informações divulgadas pela Emissora acerca do assunto, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;

(b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados aos Patrimônios Separados, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;

(c) verificar a regularidade de quaisquer garantias reais, flutuantes e fidejussórias que venham a ser constituídas no âmbito do CRI, bem como o valor dos bens em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização, mediante o recebimento de documentos por parte da Emissora;

(d) examinar qualquer proposta de substituição de bens dados em garantia com base nos documentos e informações fornecidos;

(e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e as Incorporadoras ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer

dos eventos previstos na cláusula 12 abaixo, quando assim for aprovado em sede de Assembleia Geral, a administração transitória dos Patrimônios Separados, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(g) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação dos Patrimônios Separados;

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

(i) no exercício de sua função, praticar todas suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares dos CRI;

(j) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, nos termos deste Termo de Securitização;

(k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou das Incorporadoras, conforme o caso;

(l) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(m) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às eventuais garantias (caso existam) e a consistência das demais informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, inconsistências, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, amparando-se nos documentos encaminhados pela Emissora;

(n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou nos Patrimônios Separados, e desde que autorizado por Assembleia Geral, a custo dos Patrimônios Separados ou dos próprios Titulares dos CRI;

(p) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado na forma da cláusula 16 abaixo e na forma da cláusula 13 abaixo;

(q) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante solicitação de posição dos Titulares de CRI à B3;

(r) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;

(s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer nele previstas, bem como nos Documentos da Operação;

(t) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora, relatório de encerramento dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Artigo 15 da Resolução CVM nº 17 e mantê-lo disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;

(v) enviar o relatório de que trata o item (u) anterior à Emissora para divulgação por esta na forma da regulamentação específica;

(w) comunicar os Titulares dos CRI por meio de aviso e divulgar na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, a serem publicados no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da ciência, de eventual inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(x) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da lei 10.931/04;

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

(z) na hipótese de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista nas normas aplicáveis e/ou no Termo de Securitização, de modo a proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI;

(aa) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exercer as funções de agente fiduciário;

(bb) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais de que trata o artigo 16 da Resolução CVM nº 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;

(cc) encaminhar à ANBIMA os documentos que se fizerem necessários, na mesma data que estes forem disponibilizados em sua página na rede mundial de computadores; e

(dd) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 17 no âmbito da presente Emissão. Os documentos e informações podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

11.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos pela Securitizadora, por meio dos recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) R\$ 7.000,00 (sete mil reais) referente a implantação sendo que o primeiro pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, pela Devedora, o que ocorrer primeiro; (ii) R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) por trimestre, pelas funções de Agente Fiduciário dos CRI, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, pela Devedora, o que ocorrer primeiro e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes; e (iii) por cada verificação semestral da destinação futura dos recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida 30 de julho de 2022 e a segunda em 10 de janeiro de 2023 e assim sucessivamente até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item "ii" será devido a título de "abort fee", pela Devedora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI e as remunerações de hora homem de trabalho previstas neste Termo de Securitização.

11.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

11.7. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até

que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.8. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

11.9. As parcelas citadas na Cláusula 11.5 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração prevista na cláusula 11.5, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

11.11. Adicionalmente, a Devedora ou a Emissora, com a utilização de recursos dos Patrimônios Separados, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora ou insuficiência de recursos dos Patrimônios Separados, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora no limite disponível nos Patrimônios Separados e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pela Devedora ou Emissora conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais 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; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas

judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

11.12. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.14. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos pela Emissora até o limite dos Patrimônios Separados, por conta e ordem da Devedora ou dos investidores, conforme o caso.

11.15. Em caso de inadimplemento pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

11.16. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

11.17. Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelos Patrimônios Separados ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de

prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.

11.18. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser realizada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para, conforme o caso, deliberar sobre a retirada do Agente Fiduciário e que, caso seja de fato aprovado o seu afastamento, que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

11.19. A Assembleia Geral para cada série, destinada à escolha de novo Agente Fiduciário, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.19.1. Se a convocação da Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo estabelecido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação de Assembleia Geral para deliberar a referida substituição.

11.20. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou

(b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

11.20.1. Os Titulares dos CRI poderão substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta Restrita, em Assembleia Geral convocada para esse fim.

11.20.2. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.20.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e comunicação à CVM.

11.20.4. A Assembleia Geral destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.21. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as

administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas na cláusula 10.5.1. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.22. As remunerações acima não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelos Patrimônios Separados e/ou Titulares de CRI, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelos Patrimônios Separados e/ou Titulares de CRI, conforme o caso, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas (se houver), honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento e/ou execução das garantias (se houver). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Patrimônios Separados e/ou Titulares de CRI, conforme o caso.

11.23. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Devedora que venham a ser honradas pelos Patrimônios Separados continuarão como de responsabilidade desta e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

12. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

12.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 12.1.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na cláusula 11.4 acima, deverá imediatamente convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre o disposto na cláusula 12.1.2 abaixo.

12.1.1. A Assembleia Geral a que se refere a cláusula 12.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 12.1.4. Referida Assembleia dos Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada.

12.1.2. Na hipótese de não instalação da assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada em segunda convocação. A referida assembleia será realizada, em segunda convocação, em prazo igual ou superior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.1.3. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação dos Patrimônios Separados; ou (b) no caso dos eventos previstos na cláusula 12.1.4 abaixo, pela gestão transitória pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) pela não liquidação dos Patrimônios Separados, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração dos Patrimônios Separados por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

12.1.4. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto na cláusula 12.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme a cláusula 12.1.3 acima:

(a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e

(d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos sendo que, nessa hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação de tal inadimplemento à Emissora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido;

12.1.5. A deliberação pela declaração da liquidação dos Patrimônios Separados deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria absoluta dos CRI em Circulação, em primeira convocação e, em segunda convocação, com qualquer número. A assembleia geral, convocada mediante edital publicado uma única vez, com antecedência de 20 (vinte) dias, no web site da Securitizadora na forma da cláusula 16 abaixo, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as

deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital. A publicação acima será igualmente publicada no web site do Agente Fiduciário na forma do inciso iv do artigo 16 da Resolução CVM 17.

12.1.6. A liquidação dos Patrimônios Separados será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes dos Patrimônios Separados aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), de forma transitória, ou à Emissora nos casos do item 12.1.3 acima, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram os Patrimônios Separados; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (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.

12.1.7. Aplica-se a liquidação dos Patrimônios Separados acima o disposto na MP 1.103/22, na Resolução CVM nº 60, ou outro normativo em vigor.

13. DA ASSEMBLEIA GERAL

13.1. Assembleia Geral: Os Titulares dos CRI de cada Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de seus interesses. Em caso de matéria de interesse dos titulares dos CRI de todas as Séries, estes poderão reunir-se e deliberar sobre as matérias de relevância da comunhão dos Titulares dos CRI ("Assembleia Geral Comum CRI").

13.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pela Emissora;
- (b) pelo Agente Fiduciário;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI de cada Série que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação e Instalação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por uma única vez, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação em primeira convocação e, em segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da publicação do respectivo edital de convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares de cada Série que representem, pelo menos, maioria absoluta dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número.

13.3.1. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado conjuntamente com o edital da primeira convocação. Os editais de convocação serão publicados na forma da cláusula 16 do Termo de Securitização.

13.4. As Assembleias Gerais conforme previstas nesta Cláusula 13 deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas na MP 1.103/22, da Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis à presente Emissão bem como as disposições do presente Termo de Securitização.

13.5. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, à convocação das Assembleias Gerais referidas na cláusula 13.4 acima devem ser aplicadas as normas referentes à convocação de assembleia dos Titulares dos CRI de cada Série.

13.6. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; (iii) ao representante designado pela CVM; ou (iv) ao titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI de cada Série.

13.7. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto na cláusula 13.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI de cada Série poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia, a critério da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI de cada Série.

13.8. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI de cada Série as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI de cada Série nas decisões relativas à administração, caso necessário.

13.9. Direito de Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

13.9.1. Caso o Titular dos CRI seja qualquer pessoa física ou jurídica que: (i) controle a Devedora; (ii) seja controlada pela Devedora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora; (iv) seja coligada com a Devedora; ou (v) detenha os CRI por conta da Devedora ou de qualquer forma represente a Devedora, esse titular dos CRI não terá direito a voto nas deliberações da Assembleia Geral, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse Titular dos CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer Assembleias Gerais. O disposto neste item não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.

13.10. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto conforme previsto na cláusula 12.1.4 acima e nesta cláusula, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI de cada Série que representem, no

mínimo, a 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora, as Incorporadoras e a todos os Titulares dos CRI de cada Série.

13.10.1. As alterações previstas nessa cláusula devem ser aprovadas em Assembleia Geral Comum CRI, sendo elas relativas (i) às datas de amortização dos CRI; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; e (iii) aos Eventos de Indenização e aos Eventos de Indenização Adicionais; deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.10.2. As demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI de cada Série correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer investidores.

13.11. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI de cada Série, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.12. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI de cada Série em Assembleia Geral no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, obrigarão todos os Titulares de CRI de cada Série em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

13.13. Dispensa de Assembleia Geral: Ficará desde já dispensada a convocação de Assembleia Geral para aprovação de alteração de qualquer dos Documentos da Operação ou liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, que decorra de qualquer das seguintes hipóteses: **(i)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, **(ii)** existência de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda **(iv)** atualização dos dados cadastrais das partes de qualquer dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI; ou ainda **(v)** necessidade de baixa da garantia de alienação fiduciária do(s) Imóvel(is) para o registro da incorporação imobiliária e/ou averbação do patrimônio de afetação no competente ofício de registro de imóveis e/ou para obtenção de eventual financiamento à produção (plano empresário), conforme previsto nos Documentos da Operação, bem como para eventuais retificações e aditamentos para refletir alterações de área, eventual novo percentual da fração ideal dos Imóveis, após

eventual remembramento da matrícula dos Imóveis com as matrículas de outros imóveis que integrarão o mesmo empreendimento.

14. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIOS SEPARADOS

14.1. Despesas dos Patrimônios Separados: Observado o previsto na Cláusula 10.9 deste Termo de Securitização, as seguintes despesas serão de responsabilidade dos Patrimônios Separados:

- (i) as despesas a serem ressarcidas ou antecipadas ao Agente Fiduciário, conforme cláusula 11 e respectivos subitens deste Termo de Securitização;
- (ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônios Separados, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores (não incluída a remuneração do Auditor Independente) ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes dos Patrimônios Separados, não compreendidas as despesas de que trata a cláusula 10.9. acima;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação dos Patrimônios Separados;
- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes dos Patrimônios Separados;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais, Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (viii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra os Patrimônios Separados;

(x) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelos Patrimônios Separados e sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;

(xi) despesas com Banco Liquidante e o Escriturador;

(xii) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre o CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(xiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (i) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora, ou puderem ser a estas atribuídas como de sua responsabilidade e demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou nos Documentos da Operação.

14.2. Na hipótese de eventuais despesas não serem arcadas pelo Fundo de Despesas ou diretamente e/ou indiretamente pela Devedora, seja em decorrência de não ser despesa devida pela Devedora ou caso estas não tenham realizado a transferência dos recursos correspondentes a tal despesa à Emissora, a respectiva despesa será arcada pelos recursos existentes nos Patrimônios Separados. Na hipótese em que os recursos oriundos dos Patrimônios Separados forem insuficientes para arcar com referido pagamento, a Emissora deverá convocar uma assembleia geral para que os titulares de CRI deliberem sobre a possibilidade do aporte de recursos pelos mesmos em favor da Emissora.

14.3. Quaisquer custos recorrentes e extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude da administração das Notas Comerciais e dos Patrimônios Separados, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado ou pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

15. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

15.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) 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 IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04).

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.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda ou sujeitos à alíquota zero (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

Ademais, de acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, inciso II e parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Investidores pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. As entidades imunes não sofrerão retenção de IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre

a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento), ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezesete por cento), até 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, atualmente as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

- *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Os investidores pessoa física residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida, que invistam em CRI no país também gozam da isenção prevista para as pessoas físicas nacionais, conforme artigo 55, II c/c artigo 85, §4º e 88 parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Por sua vez, os rendimentos auferidos por pessoa jurídica no exterior estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) ou 25% (vinte cinco por cento), em caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) 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.

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, com suas alterações posteriores.

- (ii) *Imposto sobre Operações Financeiras - IOF*

- *Imposto sobre Operações 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 do CMN (Resolução CMN 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 de 0% (zero por cento) 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 até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 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, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações e transações ocorridas após este eventual aumento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

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

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira.

Para as empresas sujeitas ao regime não cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas

jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

16. PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, no jornal “Comercial de São Paulo”, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.vert-capital.com>) (“Avisos aos Titulares dos CRI”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da oferta e os prazos legais, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

16.1.1. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio do e-mail valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.vert-capital.com>) o referido edital de convocação, conforme MP 1.103/2022, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

16.1.2. As demais informações periódicas da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

16.1.3. Caso a Securitizadora altere seus Jornais de Publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

16.1.4. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora, com recursos dos Patrimônios Separados.

17. DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

17.1.1. O Agente Fiduciário se obriga a diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

18. DOS RISCOS

18.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos participantes da Oferta Restrita 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:

(a) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, das Incorporadoras e das demais participantes da Oferta Restrita. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, das Incorporadoras e dos demais participantes da Oferta Restrita poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, das Incorporadoras e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos CRI.

(b) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente,

pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios das Incorporadoras, da Emissora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades das Incorporadoras e sua capacidade de pagamento.

(c) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico – Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros das Incorporadoras, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(d) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios das Incorporadoras, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

(e) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônios Separados – Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre a CCI, de forma que esta esteja vinculada à liquidação dos CRI e destacada do patrimônio dos Patrimônios Separados. O Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que a CCI está isenta de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora. Não obstante, o artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e os Patrimônios Separados estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto

de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes dos Patrimônios Separados. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, a CCI poderá vir a ser acessadas para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(f) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos, tendo sido editada apenas recentemente a MP 1.103/22 para aprimoramento da regulamentação do setor, sendo certo que a referida MP 1.103/22 sequer foi aprovada pelo congresso nacional e convertida em lei, até o momento. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos investidores.

(g) Riscos Financeiros - Risco da Insuficiência das Garantias: O valor dos bens objeto das Garantias ou até o valor dos bens objeto da Dação em Pagamento, conforme aplicável, pode não ser suficiente para resgate e amortização dos CRI. Possíveis variações no mercado poderão impactar em tal valor, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta dos bens de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. E, em determinadas circunstâncias, as Garantias poderão não possibilitar o integral cumprimento das obrigações dos Patrimônios Separados, ocasião em que a Emissora, depois de executados os respectivos instrumentos de constituição das Garantias, não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do direito de crédito dos investidores.

(h) Riscos Financeiros – Contingências Envolvendo Antecessores dos Imóveis: Não é possível afirmar a existência de eventuais contingências, incluindo execuções fiscais, ações cíveis e trabalhistas, contra os antecessores dos Imóveis, que poderiam/poderão representar algum impedimento à sua transferência para as Incorporadoras, ou à época da respectiva transferência. Se houver eventuais contingências, incluindo execuções fiscais ou ações cíveis, envolvendo os antecessores dos Imóveis, que representassem algum impedimento à sua alienação para as Incorporadoras, a propriedade dos Imóveis poderá ser questionada e considerada nula, e a eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis poderá não ser suficiente para o pagamento de todos os valores devidos em virtude dos CRI.

(i) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

(j) Risco de 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 estipuladas através de contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. 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 atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve o CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

(k) Risco de não constituição e insuficiência das Garantias: As Garantias não estão constituídas na presente data. Não é possível, contudo, garantir que as Garantias serão constituídas, tampouco se serão constituídas antes das datas previstas para pagamento de obrigações pecuniárias no âmbito da Emissão. Caso a Emissora não tenha recebido, nas Contas Centralizadoras, até as respectivas datas de pagamento, os recursos necessários ao pagamento das obrigações pecuniárias devidas aos Titulares de CRI, a Emissora ficará impossibilitada de, alternativamente, executar as Garantias para satisfazer o crédito existente perante os Titulares dos CRI. Além disso, ainda que seja possível constituir e executar as Garantias, é possível que os retornos obtidos com a execução não se igualem àqueles almejados pelos Titulares dos CRI. Tal situação poderá resultar em redução da rentabilidade esperada dos CRI e em perdas financeiras por parte dos Titulares dos CRI.

(l) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(m) Riscos relacionados à Emissora: A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, impactando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(n) Riscos relacionados à Emissora - Emissora dependente de registro de companhia aberta: A Emissora depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os Patrimônios Separados têm como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(o) Riscos relacionados à Emissora - Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e os Patrimônios Separados sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(p) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Pré-pagamento dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado, conforme previsto nos Documentos da Operação. Em caso de resgate antecipado do CRI, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora e/ou pelas Incorporadoras, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência das Incorporadoras poderá resultar na inexistência de recursos suficientes nos Patrimônios Separados para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

(q) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Dispensa de Registro da Oferta Restrita: A emissão dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Caso tais informações estejam incompletas ou insuficientes, tal fato poderá gerar impactos adversos para o investidor dos CRI.

(r) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Restrições à negociação: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, caso em que deverão ser observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

(s) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Ausência de Coobrigação da Emissora: Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo os Patrimônios Separados da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Incorporadoras pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Operação. Os Patrimônios Separados constituído em favor dos Titulares dos 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 do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Incorporadoras, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente os Patrimônios Separados e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(t) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: A CCI é representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes de um fluxo financeiro dos direitos de crédito imobiliários devidos no âmbito dos Contratos Lastro. Problemas na originação e na formalização da CCI podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros ou pelas próprias Incorporadoras, causando prejuízos aos titulares dos CRI

(u) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Não formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis: A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel(is), mediante registro no competente cartório de registro de imóveis não foi efetivada até a data de assinatura deste Termo de Securitização e não é condição para liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, o registro da Alienação Fiduciária do Imóveis no cartório de registro de imóveis competente será posterior à subscrição e integralização dos CRI. Há, portanto risco de atrasos, perda da prioridade em relação ao registro da garantia ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição da garantia, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais, e o risco de os investidores dos CRI não se beneficiarem da Alienação Fiduciária de Imóvel(is) para recuperar seu investimento por falta de registro, caso seja necessária excussão da alienação fiduciária dos Imóvel(is), ou mesmo sua oposição perante terceiros. Ademais, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, será dada baixa à Alienação Fiduciária de Imóvel(is) caso seja assim exigido: (i) pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para registro da incorporação imobiliária e/ou averbação do patrimônio de afetação, sendo certo que, se necessário e possível for, a Alienação Fiduciária de Imóvel(is) será cancelada para realização de referidos atos e novamente constituída após a realização destes., e/ou (ii) para contratação de eventual financiamento à produção (plano empresário).

(v) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Não formalização da Alienação Fiduciária de Quotas: A constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, mediante registro no competente cartório de registro de títulos e documentos, bem como o arquivamento dos respectivos instrumentos de alteração contratual na Junta Comercial competente não foram efetivadas até a data de assinatura deste Termo de Securitização e não é condição para liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, o registro da Alienação Fiduciária de Quotas no cartório de registro de títulos e documentos, bem como o arquivamento dos respectivos instrumentos de alteração contratual na Junta Comercial competente será posterior à subscrição e a integralização dos CRI. Há, portanto, risco de atrasos, perda da prioridade em relação ao registro da garantia ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição da garantia, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais e/ou da Junta Comercial, e o risco de os investidores dos CRI não se beneficiarem da Alienação Fiduciária de Quotas para recuperar seu investimento por falta de registro, caso seja necessário a excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, ou mesmo sua oposição perante terceiros. Ademais, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, será dada baixa à Alienação Fiduciária de Quotas caso assim seja exigido para contratação de eventual financiamento à produção (plano empresário) ou com a constituição da Garantia Ponte.

(w) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes da CCI, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte das Incorporadoras. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Emissora no âmbito dos CRI e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Incorporadoras.

(x) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Desapropriação dos Imóveis: É possível que os Imóveis sejam desapropriados, total ou parcialmente por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar na perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis. Não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa ao saldo devido no momento da desapropriação junto aos Titulares de CRI, bem como não é possível prever o prazo de disponibilidade de tal indenização pelo poder expropriante. Ademais, a redução na área dos Imóveis poderá afetar seu valor dos direitos de crédito ou de mercado e sua liquidez, afetando a execução, o valor e a liquidez da garantia.

(y) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos titulares dos CRI, conforme estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

(z) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Ausência de Due Diligence das Incorporadoras e dos Imóveis: Os Imóveis, seus atuais proprietários e antecessores, as Incorporadoras, seus negócios e atividades, não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta Restrita, de modo que não há qualquer opinião legal sobre auditoria legal (due diligence) com relação a qualquer aspecto envolvendo os Imóveis, vendedores, antecessores ou as Incorporadoras.

(aa) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Dação em Pagamento: O exercício da faculdade, pela Devedora, de optar pela Dação em Pagamento poderá ocorrer sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI, de maneira que o pagamento dos CRI será realizado, nessa hipótese, de maneira alternativa àquela prevista no item 3.1. deste Termo de Securitização.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Termo de Securitização não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora e o Agente Fiduciário a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, além dos seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

19.4. Operação Complexa: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Termo

de Securitização são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

20. DAS NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as notificações, comunicações, solicitações ou documentos, deverão ser efetuados sempre por escritos e encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar

Pinheiros - São Paulo/SP

CEP 05407-003

At.: Victoria de Sá / Gabriel Lopes

Telefone: (11) 3385-1800

Correio Eletrônico: gestao@vert-capital.com ; imobiliario@vert-capital.com

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.controle@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; e

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (para fins de precificação de ativos)

20.1.1. As comunicações serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) no primeiro Dia Útil seguinte ao da entrega, mediante protocolo ou aviso de recebimento, se remetidas por serviço de *courier express* ou por e-mail. Em qualquer das hipóteses deverá ainda ser enviada cópia via e-mail com confirmação de leitura.

21. DO FORO

21.1. Interpretação. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.3. Independência das Cláusulas. Ainda que este instrumento ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade das demais Cláusulas não será afetada ou prejudicada.

21.4. Proteção de Dados: As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

21.5. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Termo de Securitização e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, com certificação eletrônica, emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste instrumento, contanto que sejam realizadas mediante o upload deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign (www.docusign.com.br) ou similar devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu upload e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pela B3 e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

O presente Termo de Securitização é firmado em via assinada digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de março de 2022.

(O restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora firmado em 31 de março de 2022 entre *VERT Companhia Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.*)

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, firmado em 31 de março de 2022 entre *VERT Companhia Securitizadora* e a *Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.*)

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

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF nº:

Nome:

CPF nº:

ANEXO I - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de março de 2022.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		
CNPJ: 25.005.683/0001-09		
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros		
CEP: 05407-003	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi		
CEP: 04531-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,		
CNPJ: 12.284.455/0001-65		
Endereço: Rua Afonso Sardinha, nº 95, sala 104, Lapa		
CEP: 05076-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
Nota Comercial nº 1, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), emitida em 31 de março de 2022, pela Devedora, em forma escritural, com vencimento em 15 de junho de 2027.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) desta CCI, na Data de Emissão.
--

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS		
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
184.985	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Av. Cotovia, nº 99, Lote 24, CEP 04514-032

41.953	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Pintassilgo, nº 545, Lote 51, CEP 04514-032
8.676	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Pintassilgo, nº 555, Lote 52, CEP 04514-032
119.649	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Pintassilgo, nº 565, Lote 53, CEP 04514-032
121.062	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Pintassilgo, nº 575, CEP 04514-032
71.588	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Pintassilgo, nº 587, Parte dos Lotes 43 e 44, CEP 04514-032
231.558	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Pintassilgo, nº 565, Lote 77, CEP 04514-032

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI	
Data de Emissão:	31 de março de 2022;
Data de Vencimento Final:	15 de junho de 2027;
Prazo Total:	Da Data de Emissão das CCI até a Data de Vencimento Final das CCI;
Valor de Principal das CCI:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Comerciais:	25.000 (vinte e cinco mil);
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento da Nota Comercial, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, compensatória, 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da

	inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Nota Comercial;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Em parcela única na Data de Vencimento Final;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Comercial e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Comercial.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de março de 2022.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA					
Razão Social: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ: 25.005.683/0001-09					
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros					
CEP: 05407-003		Cidade: São Paulo		UF: SP	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi					
CEP: 04531-001		Cidade: São Paulo		UF: SP	

3. DEVEDORA					
Razão Social: MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 12.284.455/0001-65					
Endereço: Rua Afonso Sardinha, nº 95, sala 104, Lapa					
CEP: 05076-000		CEP: 05076-000		CEP: 05076-000	

4. TÍTULO					
Nota Comercial nº 2, no valor de R\$ 14.465.000,00 (quatorze milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais), emitida em 31 de março de 2022, pela Devedora, em forma escritural, com vencimento em 15 de junho de 2027.					

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 14.465.000,00 (quatorze milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) desta CCI, na Data de Emissão.					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS					
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis		Endereço Completo com CEP		
116.431	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo		Rua Borges Lagoa, nº 800, Lote 23, CEP 04038-001		

59.168	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Borges Lagoa, nº 816 e 818, Lote 25, CEP 04038-001
59.303	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua dos Otonis, nº 611, Lote 35 CEP 04025-001
100.029	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua dos Otonis, nº 609, Lote 36, CEP 04025-001
193.682	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua dos Otonis, nº 605, Lote 37, CEP 04025-001
33.027	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Borges Lagoa, nº 806 , Lote 55, CEP 04038-001
33.026	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Borges Lagoa, nº 802, Lote 56, CEP 04038-001
42.737	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Borges Lagoa, nº 824, Lote 26, CEP 04038-001
1.668	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua dos Ottonis, nº 597, Lote 38, CEP 04025-001
130.824	14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua dos Ottonis, nº 567, Lote 39, CEP 04025-001

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI	
Data de Emissão:	31 de março de 2022;
Data de Vencimento Final:	15 de junho de 2027;
Prazo Total:	Da Data de Emissão das CCI até a Data de Vencimento Final das CCI;
Valor de Principal das CCI:	R\$ 14.465.000,00 (quatorze milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Comerciais:	14.465 (quatorze mil, quatrocentos e sessenta e cinco)
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento da Nota Comercial, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, compensatória, 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Nota Comercial;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Em parcela única na Data de Vencimento Final;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Comercial e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Comercial.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de março de 2022.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	3	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		
CNPJ: 25.005.683/0001-09		
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros		
CEP: 05407-003	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi		
CEP: 04531-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		
CNPJ: 12.284.455/0001-65		
Endereço: Rua Afonso Sardenha, nº 95, sala 104, Lapa		
CEP: 05076-000	CEP: 05076-000	CEP: 05076-000

4. TÍTULO
Nota Comercial nº 3, no valor de R\$ 10.535.000,00 (dez milhões, quinhentos e trinta e cinco mil reais), emitida em 31 de março de 2022, pela Devedora, em forma escritural, com vencimento em 15 de junho de 2027.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 10.535.000,00 (dez milhões, quinhentos e trinta e cinco mil reais) desta CCI, na Data de Emissão.
--

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS		
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
17.377	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 369, Lote 261, CEP 01533-010
14.725	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 381, Lote 269, CEP 01533-010

86.608	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 359, Lote 270, CEP 01533-010
38.882	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 337, Lote 69, CEP 01533-010
191.081	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 347, Lote 71, CEP 01533-010
40.807	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 349, Lote 72, CEP 01533-010
62.448	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 357, Lote 73, CEP 01533-010
131.901	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 339, Lote 70, CEP 01533-010
6.477/53.189	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 371, Lotes 76 e 117, CEP 01533-010
188.119	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 337, Lote 69, CEP 01533-010
187.778	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 339, Lote 70, CEP 01533-010
187.621	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 349, Lote 72, CEP 01533-010
188.611	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 371, Lotes 76 e 117, CEP 01533-010
161.154	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 359, Lote 115, CEP 01533-010
188.803	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 369, Lote 261, CEP 01533-010
188.612	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 381, Lote 269, CEP 01533-010

187.622	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Rua Nilo, nº 359, Lote 270, CEP 01533-010
---------	--	---

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI	
Data de Emissão:	31 de março de 2022;
Data de Vencimento Final:	15 de junho de 2027;
Prazo Total:	Da Data de Emissão das CCI até a Data de Vencimento Final das CCI;
Valor de Principal das CCI:	R\$ 10.535.000,00 (dez milhões, quinhentos e trinta e cinco mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Comerciais:	10.535 (dez mil, quinhentos e trinta e cinco)
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento da Nota Comercial, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, compensatória, 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Nota Comercial;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Em parcela única na Data de Vencimento Final;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Comercial e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Comercial.

ANEXO II
MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi
Cidade / Estado: São Paulo /SP
CNPJ/MF n.º: 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/ME 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: 71ª
Número da Série: 1ª, 2ª e 3ª
Emissor: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09
Quantidade: 50.000 (cinquenta mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 31 de março de 2022.

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

ANEXO III – MODELO DE DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nomeada nos termos do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 17/21"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução CVM nº 17/21, e para todos os fins e efeitos, que: **(i)** verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 31 de março de 2022; e **(ii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21.

São Paulo, 31 de março de 2022.

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

Agente Fiduciário

ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, nomeada nos termos dos artigos 18 e 19 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de custodiante ("Custodiante") no âmbito do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrada em 31 de março de 2022, entre a Custodiante e a Emissora (abaixo definida) ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a Emissora emitiu as Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), **DECLARA** para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que: **(i)** lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, assinados digitalmente (abaixo definido); e **(ii)** as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora*", firmado entre a Emissora e o Custodiante, na qualidade de agente fiduciário, em 31 de março de 2022 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no âmbito do Termo de Securitização, sobre a CCI e os respectivos Créditos Imobiliários, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão encontram-se devidamente registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, §4º e parágrafo único, do artigo 23, da Lei nº 10.931/04.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta declaração, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de março de 2022.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMISSORA E DISTRIBUIDORA DOS CRI

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da sua 71ª Emissão ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 17/21**"), e para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, nomeada nos termos de seu Contrato Social e do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 17/21 ("**Agente Fiduciário**") e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 71ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora*".

São Paulo, 31 de março de 2022.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

ANEXO VI – EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.124.433,00	Quantidade de ativos: 9124433
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações e (vi) Fiança.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.800.750,00	Quantidade de ativos: 4800750
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações e (vi) Fiança.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.219.181,00	Quantidade de ativos: 8219181
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
--

Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.250.000,00	Quantidade de ativos: 2250000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.900.000,00	Quantidade de ativos: 5900000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.667.000,00	Quantidade de ativos: 5667000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.900.000,00	Quantidade de ativos: 5900000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.858.477,00	Quantidade de ativos: 5858477
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.250.000,00	Quantidade de ativos: 4250000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 52500000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.519.200,00	Quantidade de ativos: 2519200
Data de Vencimento: 22/07/2027	

Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.700.000,00	Quantidade de ativos: 5700000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 49	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 10/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Aquisitivos, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, os Seguros e a Coobrigação pela BSD Empreendimentos.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 360.000.000,00	Quantidade de ativos: 360000
Data de Vencimento: 28/05/2024	
Taxa de Juros: 100,4% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.999.677,62	Quantidade de ativos: 36999
Data de Vencimento: 24/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Carta Fiança Bancária.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 109.753.754,77	Quantidade de ativos: 109753
Data de Vencimento: 20/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 3,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: O cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.000.000,00	Quantidade de ativos: 48000
Data de Vencimento: 23/04/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Fiança	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000

Data de Vencimento: 22/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Fiança	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,233% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Cessão Fiduciária e o Aval.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 22/09/2023	
Taxa de Juros: 95% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.775.000,00	Quantidade de ativos: 170775
Data de Vencimento: 17/10/2022	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 660.000.000,00	Quantidade de ativos: 660000
Data de Vencimento: 18/12/2023	
Taxa de Juros: 97,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança constituída pela Ultrapar Participações S.A.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 324.372.000,00	Quantidade de ativos: 324372
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Diante da colocação parcial dos CRA aguardamos o aditamento a Escritura de Debêntures devidamente registrada para constar o valor final da oferta e a quantidade colocada (colocação parcial) , em linha com o Ofício e com a cl. 3.7.6 do TS, para que possamos baixa na obrigação de destinação dos recursos, uma vez que o recurso efetivamente obtido na oferta já foi utilizado/finalizado/declarado com base no valor da emissão final.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/02/2024	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Direitos Creditórios do Agronegócio que lastreiam os CRA contarão com fiança prestada pela JSL S.A. em favor da Securitizadora.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.000.000,00	Quantidade de ativos: 84000
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: CDI + 3,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 347.809.000,00	Quantidade de ativos: 347809
Data de Vencimento: 16/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9265% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 221.410.000,00	Quantidade de ativos: 221410
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8069% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 4,6107% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança constituída pela Ultrapar Participações S.A.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00	Quantidade de ativos: 9600
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000,00	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000,00	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
---	--

Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

ANEXO VII – CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E REEMBOLSO DE DESPESAS

ANEXO VII.1 – REEMBOLSO DE DESPESAS

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	PROPRIETÁRIA	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR CORRESPONDENTE AO PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO DA MPD REEMBOLSÁVEL
COTOVIA	Lote 52 - matr. 8.676	14º CRI - São Paulo	COTOVIAS EMPREENDEMENTOS LTDA	22/09/2021	Autorização_desconto - Lote 52; R\$ 2.492.011,05 - Lote 52; R\$ 700.000,00 - Lote 52	R\$ 2.234.407,74
COTOVIA	Lote 53 - matr. 119.649	14º CRI - São Paulo	COTOVIAS EMPREENDEMENTOS LTDA	4 Parcelas em 23/09/2021; 22/10/2021; 22/11/2021 e 22/12/2021	R\$ 900.000,00 - Lote 53 (2); R\$ 900.000,00 - Lote 53; R\$ 900.000,00 JAN - Lote 53 (2); R\$ 900.000,00 JAN - Lote 53	R\$ 2.520.000,00
COTOVIA	Lote 54 - matr. 121.062	14º CRI - São Paulo	COTOVIAS EMPREENDEMENTOS LTDA	13/09/2021	R\$ 1.950.000,00 LUCIANA - Lote 54	R\$ 1.365.000,00
COTOVIA	Lote 55 - matr. 71.588	14º CRI - São Paulo	COTOVIAS EMPREENDEMENTOS LTDA	13/09/2021	R\$ 1.950.000,00 OLAVO - Lote 55	R\$ 1.365.000,00
COTOVIA	Lote 77 - matr. 231.558	14º CRI - São Paulo	COTOVIAS EMPREENDEMENTOS LTDA	04/03/2021	R\$ 18.186.976,55 - Lote 77	R\$ 12.730.883,59
					TOTAL COTOVIA:	R\$ 20.215.291,32 (vinte milhões, duzentos e quinze mil, duzentos e noventa e um reais e trinta e dois centavos)

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	PROPRIETÁRIA	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR CORRESPONDENTE AO PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO DA MPD REEMBOLSÁVEL
BORGES LAGOA	Lote 23 - matr. 116.431	14º CRI - São Paulo	FUTURA 23 EMPREENDIMENTOS LTDA	25/11/2020	NELSON VIERA BARREIRA - borges - 6.795.000,00 - nov 2020 - Lote 23	R\$ 3.397.500,00
BORGES LAGOA	50% do Lote 25 - matr. 59.168	14º CRI - São Paulo	FUTURA 23 EMPREENDIMENTOS LTDA	15/12/2020	borges dez 2020 - Lote 25 - Cláudio - Lote 25	R\$ 675.000,00
BORGES LAGOA	50% do Lote 25 - matr. 59.168	14º CRI - São Paulo	FUTURA 23 EMPREENDIMENTOS LTDA	16/12/2020	JAIRO FERREIRA CAMPOS - Borges Lagoa - R\$ 716.237,10 - Lote 25; PREFEITURA SP - Borges Lagoa - R\$ 176.695,19 - Lote 25; R\$ 107.067,71 - Lote 25	R\$ 500.000,00
BORGES LAGOA	Lote 35 - matr. 59.303	14º CRI - São Paulo	FUTURA 23 EMPREENDIMENTOS LTDA	17/02/2021	R\$ 418.750,00 CLAUDIA - Lote 35; R\$ 746.250,00 DANIELA - Lote 35	R\$ 582.500,00
BORGES LAGOA	Lote 36 - matr. 100.029	14º CRI - São Paulo	FUTURA 23 EMPREENDIMENTOS LTDA	11/02/2021	R\$ 1.200.000,00 - Lote 36	R\$ 600.000,00
BORGES LAGOA	Lote 37 - matr. 193.682	14º CRI - São Paulo	FUTURA 23 EMPREENDIMENTOS LTDA	01/02/2021	R\$ 900.000,00 - Lote 37	R\$ 450.000,00
BORGES LAGOA	Lotes 55 e 56 - matr. 33.027 /	14º CRI - São Paulo	FUTURA 23 EMPREENDIMENTOS LTDA	15/12/2020	Comprovantes Borges 122021 2.900.00000 - Lote 55 e 55	R\$ 1.450.000,00
BORGES LAGOA	50% Lotes 26, 38 e 39 - matr. 42.737 / 1.668 / 130.824	14º CRI - São Paulo	FUTURA 23 EMPREENDIMENTOS LTDA	26/11/2020	Comprovantes Borges 112020 5.000.000 - Lotes 26, 38 e 39; Comprovantes Borges 112020 5.000.000 div em 4 pagtos de 1.250.000,00 - Lotes 26, 38 e 39	R\$ 5.000.000,00
					TOTAL BORGES LAGOA:	R\$ 12.655.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil reais)

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	PROPRIETÁRIA	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR CORRESPONDENTE AO PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO DA MPD REEMBOLSÁVEL
NILO	Lote 261 - matr. 17.377	16º CRI - São Paulo	NILO SPE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	27/10/2021	R\$ 2.300.000,00 - Lote 261	R\$ 1.150.000,00
NILO	Lote 269 - matr. 14.725 d	16º CRI - São Paulo	NILO SPE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	27/10/2021	R\$ 2.200.000,00 - Lote 269	R\$ 1.100.000,00
NILO	Lote 270 - matr. 86.608	16º CRI - São Paulo	NILO SPE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	27/10/2021	FCC STEFANIE REGINA FORLER - NILO R\$ 10.508,00 - Lote 270; FCC STEFANIE REGINA FORLER - NILO R\$428.079,50 - Lote 270; HEINRICH REINER FORLER - NILO R\$438.587,50 - Lote 270; PAULO AMERICO GARCIA - Nilo - R\$ 422.825,00 - Lote 270; R\$ 433.334,00 Nov - Lote 270; R\$ 866.666,00 Out - Lote 270	R\$ 1.300.000,00
NILO	Lote 69 - matr. 38.882	16º CRI - São Paulo	NILO SPE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	27/10/2021	R\$ 2.374.240,86 - Lote 69	R\$ 1.187.120,43
NILO	Lote 71 - transcrição 63.160	16º CRI - São Paulo	NILO SPE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	10/11/12021	830.000,00 - Lote 71	R\$ 415.000,00
NILO	Lote 72 - matr. 40.807	16º CRI - São Paulo	NILO SPE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	27/10/2021	R\$ 1.187.120,43 ANA CRISTINA - Lote 72; R\$ 1.187.120,43 ANA REGINA - Lote 72	R\$ 1.187.210,43
NILO	Lote 73 - matr. 62.448	16º CRI - São Paulo	NILO SPE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	27/10/2021	R\$ 630.564,00 REGIMA - Lote 73; R\$ 630.564,00 ROSANGELA - Lote 73;R\$ 630.564,00 RUBERVAL - Lote 73	R\$ 945.846,00
NILO	Lote 70 - matr. 131.901	16º CRI - São Paulo	NILO SPE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	27/10/2021	R\$ 2.600.000,00 - Lote 70	R\$ 1.300.000,00
NILO	Lotes 76 e 117	16º CRI - São Paulo	NILO SPE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	27/10/2021	R\$ 633.333,33 Dez - Lote 76 e 117; R\$ 633.333,33 Nov - Lote 76 e 117; R\$ 633.333,34 Out - Lote 76 e 117	R\$ 950.000,01
					TOTAL NILO:	R\$ 9.535.176,87 (nove milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, cento e setenta e seis reais e oitenta e sete centavos)

ANEXO VII.2 – DESTINAÇÃO FUTURA

- **Cotovia**

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) e do Uso de Recursos

Imóvel	Endereço	Matrícula(s) n.º	RGI	Uso dos Recursos	Percentual de Recursos Captados
1	Av. Cotovia, nº 99, Lote 24, CEP 04514-032	184.985	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	14,29%
2	Rua Pintassilgo, nº 545, Lote 51, CEP 04514-032	41.953	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	14,29%
3	Rua Pintassilgo, nº 555, Lote 52, CEP 04514-032	8.676	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	14,29%
4	Rua Pintassilgo, nº 565, Lote 53, CEP 04514-032	119.649	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	14,29%
5	Rua Pintassilgo, nº 575, CEP 04514-032	121.062	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	14,28%
6	Rua Pintassilgo, nº 587, Parte dos Lotes 43 e 44, CEP 04514-032	71.588	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	14,28%
7	Rua Pintassilgo, nº 565, Lote 77, CEP 04514-032	231.558	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	14,28%

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo 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 Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos da Destinação de Recurso (Gastos Futuros) nos respectivo Imóvel Destinatário (semestral, em % de recursos captados)

1º Semestre de 2022	2º Semestre de 2022	1º Semestre de 2023	2º Semestre de 2023	1º Semestre de 2024	2º Semestre de 2024	1º Semestre de 2025
0%	6%	13,13%	0%	0%	0%	0%

- **Borges Lagoa**

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) e do Uso de Recursos

Imóvel	Endereço	Matrícula(s) n.º	RGI	Uso dos Recursos	Percentual de Recursos Captados
1	Rua Borges Lagoa, nº 800, Lote 23, CEP 04038-001	116.431	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	23,49%
2	Rua Borges Lagoa, nº 816 e 818, Lote 25, CEP 04038-001	59.168	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	4,67%
3	Rua dos Otonis, nº 611, Lote 35 CEP 04025-001	59.303	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	3,46%
4	Rua dos Otonis, nº 609, Lote 36, CEP 04025-001	100.029	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	4,03%
5	Rua dos Otonis, nº 605, Lote 37, CEP 04025-001	193.682	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	4,15%
6	Rua Borges Lagoa, nº 806 , Lote 55, CEP 04038-001	33.027	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	3,11%

7	Rua Borges Lagoa, nº 824, Lote 26, CEP 04038-001	42.737	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	11,52%
8	Rua dos Ottonis, nº 597, Lote 38, CEP 04025-001	1.668	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	11,52%
9	Rua dos Ottonis, nº 567, Lote 39, CEP 04025-001	130.824	14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Aquisição de Terreno	11,52%

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo 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 Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos da Destinação de Recurso (Gastos Futuros) nos respectivo Imóvel Destinatário (semestral, em % de recursos captados)

1º Semestre de 2022	2º Semestre de 2022	1º Semestre de 2023	2º Semestre de 2023	1º Semestre de 2024	2º Semestre de 2024	1º Semestre de 2025
0%	5,12%	7,40%	0%	0%	0%	0%

- **Nilo**

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) e do Uso de Recursos

Imóvel	Endereço	Matrícula(s) n.º	RGI	Uso dos Recursos	Percentual de Recursos Captados
1	Rua Nilo, nº 369, Lote 261, CEP 01533-010	17.377	16º CRI - São Paulo	Aquisição de Terreno	10,92%

2	Rua Nilo, nº 381, Lote 269, CEP 01533-010	14.725	16º CRI - São Paulo	Aquisição de Terreno	10,44%
3	Rua Nilo, nº 359, Lote 270, CEP 01533-010	86.608	16º CRI - São Paulo	Aquisição de Terreno	12,34%
4	Rua Nilo, nº 337, Lote 69, CEP 01533-010	38.882	16º CRI - São Paulo	Aquisição de Terreno	11,27%
5	Rua Nilo, nº 347, Lote 71, CEP 01533-010	191.080	16º CRI - São Paulo	Aquisição de Terreno	3,94%
6	Rua Nilo, nº 349, Lote 72, CEP 01533-010	40.807	16º CRI - São Paulo	Aquisição de Terreno	11,27%
7	Rua Nilo, nº 357, Lote 73, CEP 01533-010	62.448	16º CRI - São Paulo	Aquisição de Terreno	8,98%
8	Rua Nilo, nº 339, Lote 70, CEP 01533-010	131.901	16º CRI - São Paulo	Aquisição de Terreno	12,34%
9	Rua Nilo, nº 371, Lotes 76 e 117, CEP 01533-010	188.611	16º CRI - São Paulo	Aquisição de Terreno	9,02%

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo 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 Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos da Destinação de Recurso (Gastos Futuros) nos respectivo Imóvel Destinatário (semestral, em % de recursos captados)

1º Semestre de 2022	2º Semestre de 2022	1º Semestre de 2023	2º Semestre de 2023	1º Semestre de 2024	2º Semestre de 2024	1º Semestre de 2025
-	0,06 %	3,65 %	-	-	-	-