**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 23ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular:

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

E, na qualidade de agente fiduciário, nos termos do artigo 10º, inciso IV da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 23ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme definido abaixo), mediante as seguintes cláusulas e condições.

**II – CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

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

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

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

| | |
|---|---|
| "Agente Fiduciário" | Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização; |
| "Amortização Extraordinária Obrigatória CRI" | Significa a amortização extraordinária obrigatória sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI ocasionada pelos eventos previstos na Cláusula 6.2. deste Termo de Securitização; |
| "Amortização Programada dos CRI" | É a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI, conforme tabela constante do Anexo I desse Termo de Securitização; |
| "ANBIMA" | É a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77; |
| "Assembleia de Titulares de CRI", "Assembleia Geral" ou "Assembleia" | É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização; |
| "Atualização Monetária" | É a atualização monetária mensal incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondente à variação do IPCA, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis, desde a Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização; |
| "Auditor Independente" | Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado; |
| "B3 (Balcão B3)" | Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (Balcão B3)**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25; |
| "B3" | Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM; |
| "BACEN" | É o Banco Central do Brasil; |
| "Banco Liquidante" | É o Itau Unibanco, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora; |
| "Boletim de Subscrição" | Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI; |
| "Cascata de Pagamentos" | Significa a cascata de pagamento dos CRI, prevista na Cláusula 9.4. deste Termo de Securitização; |
| "CCI" | Significa as CCI Locação Terminais Consórcio Prima, as CCI Locação Complementar Terminais Consórcio Prima e a CCI Locação Terminal Brasília, quando mencionadas em conjunto; |
| "CCI Locação Terminais Consórcio Prima" | Significa a cédulas de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários Locação Terminais Consórcio Prima, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI; |
| "CCI Locação Complementar Terminais Consórcio Prima" | Significa a cédulas de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários Locação Complementar Terminais Consórcio Prima, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI; |
| "CCI Locação Terminal Brasília" | Significa a cédulas de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários Locação Terminal Brasília, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI; |
| "Cedente" ou "SAP" | **SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, conjunto 81, Consolação, CEP 01415-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.217.280/0001-05; |
| "Cessão Fiduciária" | Significa a cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | Contrato de Cessão Fiduciária; |
| "CETIP21" | É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (Bolsa B3); |
| "CNPJ/ME" | É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia; |
| "Código ANBIMA" | É o "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*" vigente desde 06 de maio de 2021; |
| "Custos de Administração" | Significa a remuneração devida à Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado. |
| "Código Civil Brasileiro" | É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor; |
| "Comunicado de Encerramento" | O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à da CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09; |
| "Comunicado de Início" | O comunicado de início da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09; |
| "Conta Centralizadora" | Significa a conta corrente nº 33515-9, Agência 6014 do Banco Itau Unibanco, de titularidade da Emissora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI; |
| "Contrato de Distribuição" | Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, em Regime de Melhores Esforços, da 23ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Cedente; |
| "Contrato de Cessão" | Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 03 de Novembro de 2021 entre a SAP, a Emissora, os Fiadores e a Devedora Complementar; |
| "Contrato de Cessão Fiduciária" | Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Cedente, a Devedora Complementar e a Emissora; |
| "Contratos de Locação" | Significa, em conjunto, os Contratos de Locação Terminais |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | Consórcio Prima e o Contrato de Locação Terminal Brasília; |
| "Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima" | Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial"*, celebrado em 25 de setembro de 2014, por meio do qual a SAP locou espaços comerciais livres dos Terminais Consórcio Prima para a Devedora GR, conforme descritos e caracterizados no Anexo I daquele instrumento, pelo Prazo de Locação Terminais Consórcio Prima; |
| "Contrato de Locação Complementar Terminais Consórcio Prima" | Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar para Fins Não Residenciais"*, celebrado em 02 de fevereiro de 2015, entre a SAP e a Devedora Complementar, o qual foi devidamente aditado em 03 de novembro de 2021, tendo como objeto a locação dos mesmos espaços comerciais dos Terminais Consórcio Prima, objeto do Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima, com condições suspensivas, quais sejam, (i) rescisão/resilição/resolução do Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima; (ii) término do Prazo de Locação Terminais Consórcio Prima, sem que haja a sua expressa renovação nos mesmos termos e condições; e/ou (iii) em razão de qualquer outro motivo pelo qual ocorra a vacância dos espaços comerciais objeto do Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima; |
| "Contratos de Locação Terminais Consórcio Prima" | Signfica, quando referidos em conjunto, o Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima e o Contrato de Locação Complementar Terminais Consórcio Prima; |
| "Contrato de Locação Terminal Brasília" | Significa o *"Contrato de Locação Atípica de Áreas Comerciais Localizadas no Terminal Rodoviário de Brasília - DF"*, celebrado em 16 de abril de 2018, tendo como objeto a locação de espaços comerciais livres do Terminal Brasília à Devedora GR, conforme descrito e caracterizado no referido instrumento, pelo Prazo da Locação Terminal Brasília; |
| "Coobrigação" | Significa a coobrigação prestada pela SAP no âmbito do Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, por meio da qual a SAP responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários Locação, coobrigando e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento; |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| "Coordenador Líder" | **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andares, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50; |
| "Construtora Artec": | É a **CONSTRUTORA ARTEC S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.086.165/0001-28; |
| "Consórcio Prima": | Consórcio constituído entre a SAP e a Termini, nos termos do *Instrumento Particular de Constituição de Consórcio* celebrado em 20 de julho de 1989; |
| "Consórcio Novo Terminal": | Consórcio constituído entre a SAP, a JC Gontijo e a Construtora Artec, nos termos do *Instrumento Particular de Constituição de Consórcio* celebrado em 11 de agosto de 2008; |
| "Créditos Imobiliários" | Significa os Créditos Imobiliários Terminais Consórcio Prima e os Créditos Imobiliários Locação Terminal Brasília, quando mencionados em conjunto; |
| "Créditos Imobiliários Locação Terminais Consórcio Prima" | Significa os créditos imobiliários oriundos dos Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima; |
| "Créditos Imobiliários Locação Complementar Terminais Consórcio Prima" | Significa os créditos imobiliários oriundos dos Contrato de Locação Complementar Terminais Consórcio Prima; |
| "Créditos Imobiliários Terminais Consórcio Prima" | Significa os Créditos Imobiliários Locação Terminais Consórcio Prima e os Créditos Imobiliários Locação Complementar Terminais Consórcio Prima, quando mencionados em conjunto; |
| "Créditos Imobiliários Locação Terminal Brasília" | Significa os créditos imobiliários oriundos Contrato de Locação Terminal Brasília; |
| "CRI em Circulação" (para fins de quórum) | É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles detidos pela Emissora, as Devedoras Locações, os Fiadores e a SAP possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização; |
| "CRI" | Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª série |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | da 2ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97; |
| "CVM" | É a Comissão de Valores Mobiliários; |
| "Data de Apuração da Razão de Garantia" | Significa o último dia útil de cada mês; |
| "Data de Emissão" | 03 de novembro de 2021; |
| "Data de Integralização" | Significam as datas de integralização dos CRI feita por seus investidores; |
| "Data de Pagamento" | Significam as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, conforme constantes do Anexo I ao Termo de Securitização; |
| "Data de Vencimento dos CRI" | 03 de março de 2030; |
| "Data de Verificação" | Significa os 05 (cinco) Dias Úteis anteriores à data de pagamento dos CRI em que será realizada a verificação para o Ajuste do Valor da Cessão; |
| "Despesas" | Significam as despesas previstas na Cláusula 15.1. deste Termo de Securitização; |
| "Devedora Locações" | Significa, em conjunto, a Devedora GR e a Devedora Complementar; |
| "Devedora GR" | **GR S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.905.110/0001-28; |
| "Devedora Complementar" ou "Socicam Infraestrutura" | **SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPACOES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, Consolação, CEP 01415-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.396.296/0001-69; |
| "Dia Útil" ou "Dias Úteis" | Qualquer dia exceto sábados, domingos, ou feriados declarados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste e instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; |
| "Direitos Creditórios" | Em conjunto os Direitos Creditórios Terminais e os Direitos Creditórios Sublocações; |
| "Direitos Creditórios Sublocações" | Significam os direitos creditórios decorrentes de eventuais sublocações que venham a ser celebradas pela Devedora |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | Complementar, em relação aos espaços comerciais livres dos terminais objeto dos Contratos de Locação, os quais incluem a totalidade dos aluguéis incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como eventual multa compensatória por rescisão dos instrumentos de sublocação; |
| "Direitos Creditórios Terminais" | Significam os direitos creditórios oriundos de 100% (cem por cento) dos recebíveis devidos, a partir da presente data, pelos seus respectivos devedores em decorrência dos (i) Termo de Contrato nº 572/2003, celebrado em 01 de setembro de 2003, entre a Interveniente Anuente e a Prefeitura Municipal de Guarujá ("Direitos Creditórios Guarujá", "Contrato de Concessão Guarujá" e "Devedora Guarujá", respectivamente); (ii) Contrato nº 094/2008, celebrado em 29 de maio de 2008, entre a Cedente e o Município de Mogi Mirim ("Direitos Creditórios Mogi Mirim", "Contrato de Concessão Mogi Mirim" e "Devedor Mogi Mirim", respectivamente); (iii) Contrato de Concessão nº 11, celebrado em 12 de março de 1987, entre a Interveniente Anuente e a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, conforme aditado em 25 de junho de 2001 ("Direitos Creditórios Mogi das Cruzes", "Contrato de Concessão Mogi das Cruzes" e "Devedora Mogi das Cruzes" respectivamente); (iv) Contrato nº 062/06cp-DO, celebrado em 23 de outubro de 2006, entre a Cedente e a Urbanizadora Municipal S.A. ("Direitos Creditórios São José dos Campos", "Contrato de Concessão São José dos Campos" e "Devedora São José dos Campos", respectivamente); (v) Contrato de Outorga de Concessão Onerosa de Serviços Públicos de Exploração Comercial, Administração, Manutenção e Conservação dos Terminais Turístico e Rodoviário Intermunicipal de Poços de Caldas, celebrado em 29 de outubro de 2007, entre a Cedente e o Município de Poços de Caldas, conforme aditado em 31 de outubro de 2013 ("Direitos Creditórios Poços de Caldas", "Contrato de Concessão Poços de Caldas" e "Devedor Poços de Caldas", respectivamente); (vi) |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | Contrato de Concessão nº 131/2010, celebrado em 13 de setembro de 2010, entre a Cedente e a Prefeitura do Município de Jundiaí ("Direitos Creditórios Jundiaí" e "Contrato de Concessão Jundiaí" e "Devedora Jundiaí", respectivamente); (vii) Contrato de Concessão Remunerada de Uso – PJ-32/99, celebrado em 20 de outubro de 1999, entre a Cedente o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Sergipe – DER/SE ("Direitos Creditórios Aracaju", "Contrato de Concessão Aracaju" e "Devedor Aracaju", respectivamente); e (viii) Contrato de Concessão de Serviço Público Para Operação, Manutenção e Administração de Terminais Rodoviários No Estado de Pernambuco, Com Execução de Obras de Reforma e Construção, Incluindo Ainda, a Cessão de Uso de Espaços Para Exploração Comercial Através de Locação e Publicidade, celebrado em 19 de setembro de 2008, entre a Cedente e o Estado de Pernambuco ("Direitos Creditórios Recife", quando mencionado em conjunto com os Direitos Creditórios Guarujá, os Direitos Creditórios Mogi Mirim, os Direitos Creditórios Mogi das Cruzes, Direitos Creditórios São José dos Campos, os Direitos Creditórios Poços de Caldas, os Direitos Creditórios Jundiaí e os Direitos Creditórios Aracaju, designados "Direitos Creditórios Terminais", "Contrato de Concessão Recife", quando mencionado em conjunto com o Contrato de Concessão Guarujá, o Contrato de Concessão Mogi Mirim, o Contrato de Concessão Mogi das Cruzes, o Contrato de Concessão São José dos Campos, o Contrato de Concessão Poços de Caldas, o Contrato de Concessão Jundiaí e o Contrato de Concessão Aracaju, designados "Contratos de Concessão Garantia", e "Devedor Recife", quando mencionado em conjunto com a Devedora Guarujá, o Devedor Mogi Mirim, a Devedora Mogi das Cruzes, a Devedora São José dos Campos, o Devedor Poços de Caldas, a Devedora Jundiaí e o Devedor Aracaju, adiante designados "Devedores Garantia", respectivamente); |
| "Documentos da Operação" | São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) os Contratos de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Contrato |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; e (viii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; |
| "Emissão" | É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 23ª série da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora; |
| "Emissora" ou "Securitizadora" | Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização; |
| "Escritura de Emissão de CCI" | Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 03 de Novembro de 2021 entre a SAP e a Instituição Custodiante, por meio da qual foram emitidas as CCI; |
| "Escriturador" | Itau Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI; |
| "Eventos de Multa Indenizatória" | Significam os eventos previstos na Cláusula 7.3. deste Termo de Securitização; |
| "Eventos de Recompra Compulsória" | Significam os eventos que podem ensejar a retrocessão dos Créditos Imobiliários à SAP, previstos no Contrato de Cessão e na Cláusula 7.1. deste Termo; |
| "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado" | Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1. do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; |
| "Fiadores" | Significa, quando mencionados em conjunto, os fiadores abaixo:<br><br>(a) **JOSÉ MÁRIO LIMA DE FREITAS**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.634-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME nº 048.426.288-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Alessandra Barbour de Freitas, brasileira, jornalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 14.666.777-3, inscrita no CPF/ME sob o nº 247.553.528-86, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Braz, nº 747, apto. 71C, Vila Nova Conceição, CEP 04511-011; e<br><br>(b) **FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, Consolação, CEP 01415-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.688.917/0001-20; |
| "Fiança" | Significa a garantia fidejussória, outorgada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas; |
| "Fundo de Reserva" | Significa o fundo de reserva, no montante inicial de R$ 3.000.126,57 (três milhões, cento e vinte e seis reais e cinquenta e sete centavos), cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais dos CRI e contingências imprevistas; |
| "Fundo de Despesas" | Significa o Fundo de Despesas que será constituído no montante de R$ 1.500.063,29 (um milhão, quinhentos mil, sessenta e três reais e vinte e nove centavos), o qual será retido do Valor da Cessão, para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; |
| "Governo Federal" | É o Governo da República Federativa do Brasil; |
| "IGP-M" | É o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; |
| "Instituição Custodiante" | **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.,** acima qualificada; |
| "Instrução CVM nº 400/03" | É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor; |
| "Instrução CVM nº 414/04" | É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor; |
| "Instrução CVM nº 476/09" | É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; |
| "Instrução CVM nº480/09" | É a Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada; |
| "Instrução CVM nº617/19" | É a Instrução CVM nº 617, de 05 de dezembro de 2019, conforme alterada; |
| "Investidores" ou "Titulares de CRI" | Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos; |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| "Investimentos Permitidos" | (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; e/ou (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., com liquidez diária, não sendo em nenhuma hipótese a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou performance; |
| "IPCA/IBGE" ou "IPCA" | É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE; |
| "JC Gontijo": | É a **JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.056.990/0001-66; |
| "Lei Anticorrupção" | É a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor; |
| "Lei nº 6.385/76" | É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor; |
| "Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações" | É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor; |
| "Lei nº 8.981/95" | É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor; |
| "Lei nº 9.514/97" | É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor; |
| "Lei nº 10.931/04" | É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor; |
| "Lei nº 11.101/05" | É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; |
| "MDA" | É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3); |
| "Multa Indenizatória" | Multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente (i) ao saldo devedor do valor nominal unitário dos CRI, acrescido da atualização monetária e da remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização, e (ii) caso sejam devidos, dos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | condições estabelecidas neste Termo de Securitização; |
| "Valor Mínimo do Fundo de Reserva" | Significa que o valor mínimo do Fundo de Reserva que deverá corresponder à R$ 3.000.126,57 (três milhões, cento e vinte e seis reais e cinquenta e sete centavos); |
| "Notificação de Recompra" | Significa a comunicação, pela SAP à Emissora, sobre a realização da Recompra Facultativa; |
| "Obrigações Garantidas" | Significam a garantia ao adimplemento (i) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários, conforme definidos no Contrato de Cessão; (ii) de todas as obrigações assumidas pela SAP nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Coobrigação (conforme definida no Contrato de Cessão), Recompra Compulsória (conforme definida no Contrato de Cessão), Pagamento Residual (conforme definida no Contrato de Cessão) e a Multa Indenizatória (conforme definida no Contrato de Cessão); e (iii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI, que sejam de responsabilidade dos Fiadores e/ou da SAP, bem como em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; |
| "Oferta" | Significa os CRI que serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, sob regime de garantia de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; |
| "Patrimônio Separado" | É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pela Cessão Fiduciária, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | manutenção de sua boa ordem e de obrigações fiscais; |
| "Período de Capitalização" | Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data da Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração anterior (inclusive), e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI; |
| "Preço de Integralização" | Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Atualizado do CRI acrescido da Remuneração, desde a primeira Data da Integralização dos CRI. Sendo admitido ágio ou deságio; |
| "Prazo da Locação Terminais Consórcio Prima" | Significa o prazo de vigência do Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima, o qual iniciou-se na data de assinatura do Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima, em 25 de setembro de 2014, com término previsto para 25 de setembro de 2024; |
| "Prazo da Locação Terminal Brasília" | Significa o prazo de vigência do Contrato de Locação Terminal Brasília, o qual iniciou-se na data de assinatura do Contrato de Locação Terminal Brasília, de modo que a locação iniciou-se em 01 de junho de 2018, pelo prazo de 10 (dez) anos), com término previsto para 31 de maio de 2028; |
| "Razão de Garantia" | Significa, conforme estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária, que enquanto a Cessão Fiduciária estiver em vigor, (i) o valor dos Direitos Creditórios acrescido dos Créditos Imobiliários deverão representar sempre 165% (cento e sessenta e cinco por cento) do saldo devedor dos CRI; |
| "Recompra Compulsória" | Significa a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pela SAP em caso de ocorrência de qualquer Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários prevista no Contrato de Cessão; |
| "Recompra Facultativa" | Significa a opção dada à SAP para, nos termos do Contrato de Cessão, recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários, |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| | na forma prevista na Cláusula 7.2.1. e subitens deste Termo; |
| "Regime Fiduciário" | É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pelas CCI, pela Cessão Fiduciária, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Despesas, e pela Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001; |
| "Remuneração" | Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 9% (nove por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização; |
| "Resgate Antecipado dos CRI": | Significa o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.3. deste Termo de Securitização; |
| "Resolução CVM nº 17" | É a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor; |
| "Resolução CVM nº 30" | É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor; |
| "Resolução CVM nº 35" | É a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor; |
| "Resolução CVM nº 44" | É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor; |
| "Termo de Securitização" | É este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 23ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*"; |
| "Titulares do CRI" | São os detentores de CRI; |
| "Termini" | É a **TERMINI S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 64.805.187/0001-83; |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| "Terminais Consórcio Prima": | Quando mencionados em conjunto, o Terminal Barra Funda, o Terminal Jabaquara e o Terminal Tietê; |
| "Terminal Barra Funda": | Terminal Rodoviário Barra Funda, cedido em comodato para o Consórcio Prima e cuja exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da SAP; |
| "Terminal Brasília": | Significa a concessão de serviço público precedida da execução de obra pública, pelo prazo de 30 (trinta) anos, para realizar a construção do novo Terminal Brasília no SMAS – Setor de Múltiplas Atividades Sul, Trecho 04, Lote 6/5, Distrito Federal, Brasília; |
| "Terminal Jabaquara": | Terminal Rodoviário Jabaquara, arrendado para o Consórcio Prima e cuja exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da SAP; |
| "Terminal Tietê": | Terminal Rodoviário Tietê, arrendado para o Consórcio Prima e cuja exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da SAP; |
| "Valor da Cessão" | Significa o valor a ser pago pela Emissora à SAP em razão da aquisição dos Créditos Imobiliários; |
| "Valor de Recompra Compulsória" | Significa o valor a ser pago em razão da Recompra Compulsória conforme previsto na Cláusula 7.1.3. abaixo; |
| "Valor da Recompra Facultativa" | Significa o valor a ser pago em razão da Recompra Facultativa conforme previsto na Cláusula 7.2.3. abaixo; |
| "Valor Nominal Atualizado" | É o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária; |
| "Valor Nominal Unitário" | É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e |
| "Valor Total da Emissão" | R$ 97.500.000,00 (noventa e sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão. |

1.1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

**CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Aprovação da Emissão: A presente Emissão está aprovada, nos termos do artigo 23 do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI**

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R$ 272.698.799,56 (duzentos e setenta e dois milhões, seiscentos e noventa e oito mil, setecentos e noventa e nove reais e cinquenta e seis centavos), que corresponde à integralidade do saldo devedor futuro dos Créditos Imobiliários, sendo que, (i) os Créditos Imobiliários Locação Terminais Consórcio Prima possuem o valor nominal de R$ 126.349.399,78 (cento e vinte e seis milhões, trezentos e quarenta e nove mil trezentos e noventa e nove reais e setenta e oito centavos); (ii) os Créditos Imobiliários Locação Complementar Terminais Consórcio Prima possuem o valor nominal de R$ 136.349.399,78 (cento e trinta e seis milhões trezentos e quarenta e nove mil trezentos e noventa e nove reais e setenta e oito centavos); e (iii) os Créditos Imobiliários Locação Terminal Brasília possuem o valor nominal de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários ora adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão e estão representados pelas CCI.

3.2.1. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, tais como gestão, boletagem e cobrança, serão exercidas pela SAP ou por empresas de seu grupo econômico, observado o disposto no Contrato de Cessão.

3.3. Emissão das CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural, conforme Escrituras de Emissão de CCI, que se encontram custodiadas na Instituição Custodiante. As CCI serão devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

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

| **CRI** |
|---|
| 1. *Série*: 23ª Série;<br><br>2. *Emissão*: 2ª Emissão;<br><br>3. *Quantidade de CRI*: 97.500 CRI;<br><br>4. *Valor Total da Emissão*: O Valor Total dos CRI será de R$ 97.500.000,00 (noventa e sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão, sendo certo que poderá haver a distribuição parcial dos CRI;<br><br>5. *Valor Nominal Unitário*: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;<br><br>6. *Data de* Emissão: 03 de novembro de 2021;<br><br>7. *Data de Vencimento dos CRI*: 03 de março de 2030;<br><br>8. *Forma*: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Balcão B3) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Balcão B3). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;<br><br>9. *Prazo*: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, totalizando 3.042 (três mil e quarenta e dois) dias contados da Data de Emissão; |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

10. *Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de recompra antecipada dos CRI e da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, os CRI serão amortizados nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 03 de dezembro de 2022 e último na Data de Vencimento dos CRI;

11. *Remuneração*: Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização;

12. *Datas de Pagamento da Remuneração*: O primeiro pagamento da Remuneração será em 03 de dezembro de 2021 e os demais serão realizados conforme datas previstas na tabela constante no Anexo I, sendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI;

13. *Atualização Monetária:* O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA mensalmente, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização até a Data de Vencimento;

14. *Sistema de Depósito e Liquidação Financeira*: B3 (Balcão B3);

15. *Fatores de Riscos*: Conforme Anexo X deste Termo de Securitização;

16. *Garantias dos CRI:* Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária, pela Fiança e pela Coobrigação;

17. *Regime Fiduciário*: Será instituído pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado; e

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

18. *Patrimônio Separado*: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pela Cessão Fiduciária, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Despesas, e pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e pelos CRI. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 (Balcão B3); e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a negociação e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Balcão B3), sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476/09 e conforme previsto no Contrato de Distribuição.

4.3. Forma de Distribuição dos CRI: A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476/09, a qual, (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476/09; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09, devendo, porém, o Coordenador Líder, enviar os comunicados de início e de encerramento da Oferta Restrita ("Comunicado de Início" e "Comunicado de Encerramento", respectivamente).

4.4. Oferta: A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 12, do 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 ("Código ANBIMA"), e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação n.º 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA, em até 15 (quinze) dias contados do Comunicado de Encerramento enviado à CVM.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

4.4.1. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM 414, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, o Coordenador Líder atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Resolução CVM 35, na Resolução CVM 30 e na Instrução CVM 617/19.

4.4.2. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30.

4.4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

4.4.4. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM por meio do Comunicado de Encerramento.

4.4.5. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor Profissional.

4.4.6. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03.

4.4.7. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, e observado o operacional da B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade dos CRI por eles subscritos; (b) receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta Pública Restrita.

4.4.8. O plano de distribuição dos CRI seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

476/09 ("Plano de Distribuição"). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.4.9. O Coordenador Líder organizará o Plano de Distribuição, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

4.4.10. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e com o Plano de Distribuição.

4.4.11. No ato de subscrição e integralização dos CRI, cada Investidor Profissional assinará, em cada Boletim de Subscrição, declaração atestando, dentre outros, estar ciente de que: (i) a Emissão não foi registrada perante a CVM, por se tratar de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476/09; (ii) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável; e (iii) concorda com todos os termos e condições da Emissão.

4.4.12. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais ao adquirir os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta.

4.4.13. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

4.4.14. O Coordenador Líder obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Emissão a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente à ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse nos CRI, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

4.4.15. O Coordenador Líder não deverá realizar a busca de Investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou por meio da utilização de serviços

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476/09.

4.4.16. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM por meio da comunicação de início da Oferta ("Comunicação de Início"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476/09, por intermédio da página da CVM, na rede mundial de computadores ou de outra forma a ser requerida/orientada pela CVM, devendo esta comunicação conter as informações indicadas no Anexo 7º-A da Instrução CVM 476/09.

4.4.17. Em relação aos Investidores, o Coordenador Líder poderá levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenadora Líder.

4.4.18. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição da totalidade dos CRI; ou (ii) do encerramento do Prazo Máximo de Colocação; devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo de 5 (cinco) dias, contado do encerramento da Oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09. Caso o Prazo Máximo de Colocação seja prorrogado de modo a superar o prazo de 6 (seis) meses do início da Oferta, nos termos do artigo 8º, §2º da Instrução CVM 476/09, o Coordenador Líder deverá comunicar a CVM, informando os dados então disponíveis e complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, conforme o caso. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

4.4.19. A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrados e operacionalizados pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.5. Instituição Intermediária: O Coordenador Líder foi contratado pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, para efetuar a distribuição pública dos CRI.

4.6. Procedimento de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta: A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá até o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, podendo haver mais de uma liquidação.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

4.6.1. O Preço de Integralização será pago em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, sendo admitido ágio ou deságio na integralização.

4.6.2. O Coordenador Líder ficará responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

4.6.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio da B3.

4.7. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Balcão B3), conforme o caso.

4.8. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original das Escrituras de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

4.9. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.10. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Balcão B3), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.10.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sem acréscimo aos valores devidos aos CRIs em razão deste intervalo.

4.11. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476/09, no mercado primário, e serão integralizados à vista,

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.11.1. Os CRI que venham a ser integralizados na primeira Data de Integralização dos CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário. Os CRI que venham a ser integralizados em outras datas de integralização que não a primeira Data de Integralização dos CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização.

4.11.2. Os CRI subscritos e não integralizados no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua subscrição serão cancelados pela Emissora, salvo se a integralização não ocorrer por falta de preenchimento das condições precedentes previstas no Contrato de Cessão e a SAP comprovar estar diligenciando para o seu cumprimento, hipótese em que o prazo aqui referido poderá ser renovado uma única vez por igual período.

4.12. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

4.13. Garantias dos Créditos Imobiliários: As Obrigações Garantidas serão garantidas:

(i) pela Cessão Fiduciária, conforme termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;

(ii) pela Coobrigação; e

(iii) pela Fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão.

4.12.1. A SAP, em conjunto com os demais Fiadores obrigaram-se no Contrato de Cessão a observar a Razão de Garantia.

4.12.2.Para fins de cálculo da Razão de Garantia, o valor dos Direitos Creditórios e dos Créditos Imobiliários será equivalente ao somatório dos valores depositados na Conta Centralizadora no mês vencido em decorrência da Cessão Fiduciária, acrescidos dos eventuais rendimentos oriundos das aplicações desses recursos.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

4.12.3. A Razão de Garantia será apurada pela Emissora em cada Data de Apuração da Razão de Garantia, e enviada ao Agente Fiduciário para ciência e monitoramento.

4.12.4. Caso a Razão de Garantia deixe de ser observada em determinada data de verificação, por 03 (três) meses consecutivos ou por 06 (seis) meses alternados, em um período de 12 (doze) meses, a SAP deverá (i) ceder fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas novos recebíveis que sejam similares aos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária conforme definido no Reforço de Garantia (previsto no Contrato de Cessão Fiduciária), ou (ii) realizar a recompra parcial dos Créditos Imobiliários para fins de amortização parcial dos CRI, nos termos estabelecidos neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, até que os Direitos Creditórios sejam enquadrados na Razão de Garantia estabelecida.

4.14. Fundo de Reserva: Conforme previsto no Contrato de Cessão, a Emissora reterá do pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão o montante de R$ 3.000.126,57 (três milhões, cento e vinte e seis reais e cinquenta e sete centavos), que será destinado para formação do Fundo de Reserva, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais dos CRI, bem como para o pagamento de contingências imprevistas na Emissão dos CRI, a necessidade de alteração dos Documentos da Operação, gastos com publicações, realização das assembleias dos titulares dos CRI, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas, inclusive para resguardar os titulares dos CRI e da Emissora. Até o adimplemento da totalidade dos CRI, o saldo do Fundo de Reserva, apurado mensalmente todo dia 05 ("Data de Verificação do Fundo de Reserva"), deverá sempre corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva: (i) à R$ 3.000.126,57 (três milhões, cento e vinte e seis reais e cinquenta e sete centavos). O Fundo de Reserva poderá ser utilizado exclusivamente para cobrir eventuais insuficiências previstas nos pagamentos dos CRI e demais despesas do Patrimônio Separado. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente liquidados os CRI e quitadas todas as Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva será apurado pela Securitizadora, e enviada ao Agente Fiduciário mensalmente na Data de Verificação do Fundo de Reserva, e (i) caso o montante do Fundo de Reserva esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas, deverá ser recomposto pela SAP e/ou pelos Fiadores no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto; e (ii) caso o montante do Fundo de Reserva esteja superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para a conta a ser indicada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação do excedente.

4.14.1. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão aplicados nos Investimentos

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

Permitidos e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Reserva.

4.14.2. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a SAP, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à SAP, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

**CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI**

5.1. Valor Nominal Atualizado: O cálculo do Valor Nominal Atualizado será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário na Data de Integralização ou saldo do Valor Nominal Unitário após atualização monetária a cada período, ou pagamento de amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

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

$NI_K$ = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, ou seja, o valor do número-índice do IPCA divulgado no primeiro mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. A título de exemplo, se a Data de Aniversário for 26 de agosto de 2021, o $NI_K$ será o número índice do mês de junho de 2021;

$NI_{K-1}$ = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

dup = Número de dias úteis contados entre a (i) primeira Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário, para o primeiro Mês de Atualização; ou (ii) entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, para os demais Meses de Atualização, sendo "dut" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis existentes entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dcp" um número inteiro.

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

(ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iii) Considera-se Data de Aniversário, conforme Anexo I, o dia 26 de cada mês;

(iv) Considera-se como Mês de Atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas dos CRI em questão;

(v) Os fatores resultantes da expressão $VNa = VNe \times C$ são considerados com 8 (oito) casas

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

decimais, sem arredondamento;

(vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

5.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, será utilizado seu substituto legal. Caso inexista substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do término do Período de Ausência do IPCA ou da data em que o IPCA foi considerado extinto ou inaplicável, conforme o caso, Assembleia de Titulares de CRI para que definam, de comum acordo com a SAP, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá observar a regulamentação aplicável e deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

5.1.1.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a SAP e a Securitizadora, e entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.1.2. Caso o IPCA ou seu substituto legal, conforme o caso, venham a ser divulgados antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI de que trata o item 5.1.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

5.1.2. Não havendo acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a SAP e os Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI de que trata o item 5.1.1 acima e, em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a SAP deverá recomprar a totalidade Créditos Imobiliários (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva Assembleia de Titulares de CRI, ou contado da data em que referida Assembleia de Titulares de CRI deveria ter ocorrido; ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Nesta

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

hipótese, será utilizada para cálculo do fator "C" da Atualização Monetária a serem resgatadas a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente. Caso a SAP resgate a totalidade Créditos Imobiliários, a Securitizadora, consequentemente, resgatará a totalidade dos CRI.

5.2. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

5.2.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde,

J = valor unitário dos juros devidos no final do Mês de Atualização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme definido acima;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{DP/252}$$

onde:

i = 9,0000;

DP = Número de Dias Úteis contados entre a (i) primeira Data de Integralização e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, para o primeiro Mês de Atualização, exclusive, ou (ii) entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

5.3. Datas de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I.

**CLÁUSULA SEXTA –AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI**

6.1. Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos eventos de Amortização Extraordinária, da Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado, nas Datas de Pagamento e nos percentuais previstos na tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização, conforme fórmula abaixo:

(i) Cálculo da Amortização Programada dos CRI

$$Aai = VNa \times Tai$$

Onde:

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

VNa - Conforme definido anteriormente.

Tai - Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - Tai" dos CRI, nos termos estabelecidos na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**:** Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada nos casos de:

(a) Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários realizada de forma parcial;

(b) ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória em relação a não totalidade dos Créditos Imobiliários;

(c) Multa Indenizatória paga de forma parcial;

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(d) ocorrência do Ajuste do Valor de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão;

(e) não implemento das Condições Precedentes Segunda Liberação em até 90 (noventa) dias corridos contados da Data de Integralização.

6.2.1. No caso de pagamento antecipado parcial dos Créditos Imobiliários, os CRI serão amortizados parcialmente no montante dos Créditos Imobiliários que venham a ser recebidos pela Emissora para a realização da amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI.

6.2.2. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, comunicar à B3 – Balcão B3, a data da referida amortização extraordinária, que será realizada por meio da B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

6.3. Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, da Recompra Facultativa realizada de forma integral dos Créditos Imobiliários, Multa Indenizatória paga de forma total, ou ainda no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários de forma total, por qualquer outro motivo.

**CLÁUSULA SÉTIMA – PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

7.1. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Observado o disposto a seguir, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, deverão ser objeto de recompra compulsória pela SAP em caso de ocorrência dos seguintes eventos, desde que não sanados nos respectivos prazo de cura, quando aplicáveis, sendo que a Securitizadora deverá convocar assembleia de titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar acerca da não realização da Recompra Compulsória, de forma que a não realização da Recompra Compulsória deverá ser aprovada por titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI por falta de quórum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar a realização da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização:

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(a) pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Cedente e/ou pelos Fiadores por quaisquer pedido de falência da Cedente e/ou pelos Fiadores formulado por terceiros, salvo se efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e/ou seja realizado o depósito judicial em montante equivalente ao débito do credor que ajuizou o pedido de falência;

(b) no caso de cancelamento, extinção ou encampação da concessão dos Terminais, que não seja suspensa ou revertida pela Cedente de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(f) caso o Contrato de Cessão Fiduciária não seja celebrado e registrado no Cartório de Títulos e Documentos competentes, conforme previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, em até 30 (trinta) dias corridos da liberação da Segunda Liberação;

(h) o descumprimento pela Cedente e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária, principais ou acessórias, prevista no Contrato de Cessão, e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, incluindo, da Coobrigação, da Multa Indenizatória, do Pagamento Residual, da Fiança e dos Encargos Moratórios que não seja sanado em até 01 (um) Dia Útil contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, sem prejuízo da aplicação dos Encargos Moratórios devidos durante o prazo de cura, caso aplicável;

(i) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Cedente, levando em consideração o capital social desta nesta data, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia conforme previsto no Termo de Securitização, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(j) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente, e/ou por qualquer um dos Fiadores, dos direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia conforme previsto no Termo de Securitização;

(k) caso os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(l) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Cedente e/ou dos Fiadores, e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, e/ou de coligadas no valor unitário ou global igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

(m) na hipótese de extinção, limitação, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou impossibilidade legal de aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA aos CRI e desde que não seja o caso de utilização da taxa substitutiva definida pelo mercado, ou determinação judicial proibindo tal aplicação, caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Cedente e os titulares de CRI mediante assembleia de titulares de CRI, ou caso não seja instalada a respectiva assembleia geral, não haja quórum para deliberação, ou a Cedente não compareça à referida assembleia;

(n) invalidade, nulidade ou inexequibilidade do Contrato de Cessão ou de qualquer cláusula que cause impacto relevante nos CRI;

(o) não cumprimento pela Cedente e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária, incluindo o descumprimento de qualquer uma das Razões de Garantia, prevista no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados do respectivo descumprimento, exceto quando houver prazo diverso definido nos respectivos Documentos da Operação;

(p) protesto legítimo de títulos contra a Cedente e/ou os Fiadores, cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, a Cedente e/ou os Fiadores tenham comprovado que tal protesto (i) foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) foi cancelado; ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

(q) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Cedente e/ou dos Fiadores, e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas e/ou de coligadas, com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(r) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Cedente e/ou dos Fiadores com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$ R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

(s) não cumprimento pela Cedente, e/ou pelos Fiadores de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento pela Cedente, e/ou pelos Fiadores de valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

(t) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, exceto se estiver, tempestivamente, discutindo de boa-fé;

(u) se a Fiança e/ou a Cessão Fiduciária: (i) forem objeto de questionamento judicial pela Cedente, pelos Fiadores, e/ou por terceiros; (ii) não forem devidamente constituídas nos prazos estabelecidos no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) se não forem mantidas de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (iv) de qualquer forma, deixar(em) de existir ou for(em) rescindida(s);

(v) se o Contrato de Cessão ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial pela Cedente e/ou pelos Fiadores ou qualquer parte a eles relacionada;

(w) anulação, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cedente e/ou pelos Fiadores no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa, revelem-se enganosas, inconsistentes, ou incompletas, exceto se para os casos de declaração inconsistente ou incompleta for sanada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(y) caso a Cedente e/ou Fiadores estejam em mora com as Obrigações Garantidas e/ou de qualquer uma das Razões de Garantia e distribuam dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos documentos societários da Cedente, exceto os dividendos

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

(z) inobservância pela Cedente e/ou por qualquer dos Fiadores ou qualquer de suas controladas, controladoras diretas, sociedades sob controle comum e/ou coligadas, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, conforme constatado em sentença de primeira instância;

(aa) caso seja proferida decisão irrecorrível condenando a Cedente e/ou os Fiadores ou qualquer de suas controladas, controladoras diretas, sociedades sob controle comum e/ou coligadas pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(bb) realização de qualquer operação de cisão, ou reorganização societária da Cedente, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia conforme previsto no Termo de Securitização, exceto se a operação ocorrer em virtude de sucessão, planejamento sucessório e/ou reorganização societária, ocorridos dentro do mesmo Grupo Econômico. Entende-se por "Grupo Econômico", sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Cedente, sendo que "controle" tem o significado estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(cc) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, que afetem de forma material as atividades da Cedente por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas;

(dd) constituição de qualquer ônus pela FMFS e SAP, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre os direitos creditórios presentes e futuros oriundos das taxas de banho, taxa de guarda de volumes e cartões telefônicos dos Terminais;

(ee) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Cedente para terceiros, exceto no caso de alteração do controle em virtude de sucessão, planejamento sucessório

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

e/ou reorganização societária, ocorridos dentro do mesmo Grupo Econômico (conforme definido no item (p) acima da presente cláusula);

(ff) caso a Cedente pratique gestão temerária na administração dos Créditos Imobiliários; e

(gg) descumprimento dos seguintes índices e limites financeiros, a serem acompanhados anualmente, sendo a primeira apuração em 30 de abril de 2023, tendo como base o exercício do ano de 2022, pela *Securitizadora*, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela FMFS e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da FMFS ("Índices Financeiros"), observado o disposto na Cláusula 3.2. desse Contrato de Cessão:

(i) razão entre "Dívida Líquida/EBITDA" sendo menor ou igual a: (a) 3,50 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022; (b) 3,10 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023; (c) 3,10 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e (d) 2,80 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

onde:

"Dívida Líquida" corresponde a: Soma aritmética dos seguintes valores apurados em regime de competência, de acordo com as práticas contábeis (sem duplicidade) (i) valor de empréstimos, financiamentos, instrumentos de securitização de recebíveis e debêntures de curto prazo, (ii) valor dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de securitização de recebíveis e debêntures de longo prazo, e excluindo a soma aritmética, de acordo com as práticas contábeis (sem duplicidade) de (a) valor da posição de caixa, (b) o valor das disponibilidades e aplicações financeiras.

"EBITDA" corresponde a: Lucro ou prejuízo operacional da FMFS, antes da contribuição social e imposto de renda, adicionando-se as despesas financeiras, depreciação e amortização, e excluindo as receitas financeiras, excluindo-se as despesas não recorrentes ou não operacionais, nas datas dos cálculos.

7.1.1. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora deverá convocar assembleia de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar acerca da não realização da Recompra Compulsória, de forma que a não realização da Recompra Compulsória deverá ser aprovada por titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização. Nas hipóteses

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(i) de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI por falta de quórum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Emissora deverá declarar a realização da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

7.1.2. O valor do pagamento a ser feito à Emissora na hipótese da Recompra Compulsória, deve ser equivalente:

(i) ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Aniversário dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado, e de um prêmio no montante correspondente à 2% (dois por cento) do montante total objeto do resgate; e

(ii) caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado e demais previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

7.1.3. Na hipótese de ocorrência ou decretação de retrocessão dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do vencimento antecipado dos CRI, a SAP pagará o montante de que trata a Cláusula 7.1.2., acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Contrato de Cessão a ser enviada pela Emissora à SAP nos termos do Contrato de Cessão, sendo que, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, comunicar à B3 - Segmento Cetip UTVM a data da referida amortização extraordinária, que será realizada por meio da B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

7.2. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: A partir do 12º mês contado dessa data a SAP poderá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as seguintes regras:

(i) a Recompra Facultativa seja comunicada à Emissora com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento ("Notificação de Recompra"), sendo certo que,

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

uma vez realizada a Notificação de Recompra, esta terá efeito vinculante, e a não realização da Recompra Facultativa será considerada para todos os fins como um descumprimento de obrigação pecuniária;

(ii) efetue a Recompra Facultativa, pelo saldo devedor dos CRI, conforme valor a ser apresentado pela Emissora previamente ao pagamento, acrescido de prêmio equivalente a 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários ("Valor da Recompra Facultativa");

7.2.1.1. Na data prevista na Notificação de Recompra para a efetivação da Recompra Facultativa (a) a SAP deverá pagar o Valor da Recompra Facultativa à Emissora, por meio de transferência de recursos imediatamente disponíveis para a Conta Centralizadora, e (b) a Emissora deverá retroceder os Créditos Imobiliários à SAP, no montante correspondente ao Valor da Recompra Facultativa, por meio da celebração de termo de retrocessão na forma do Anexo II e, caso a Recompra Facultativa seja parcial, de aditamento ao Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação que se façam necessários, para estabelecer que as CCI passarão a representar apenas a parcela dos Créditos Imobiliários que permanecer sob a titularidade da Emissora.

7.3. Multa Indenizatória. A SAP responderá pela legitimidade, integridade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração dos Contratos de Locação, de modo que a SAP pagará à Emissora a Multa Indenizatória (abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

(a) a ilegitimidade, inexistência, nulidade, invalidade, ineficácia, ilegalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, dos Contratos de Locação ou do Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte, por decisão judicial e/ou administrativa, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos no Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

(b) caso qualquer um dos Contratos de Locação sejam resilidos total ou parcialmente, com relação aos Créditos Imobiliários vinculados ao Contrato de Cessão; e

(c) caso o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Emissora, nos termos da Cláusula 7.1

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

e seus subitens acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

7.3.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a SAP pagará à Emissora multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente (i) ao saldo devedor do valor nominal unitário dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI calculada pro rata temporis até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização; ou, se ocorrida a resilição parcial de que trata a cláusula 4.3." b" acima, pelo saldo devedor do valor nominal do Crédito Imobiliário respectivo, e (ii) caso sejam devidos, dos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado e demais previstos no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização.

7.3.2. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a SAP se sub-rogará à Securitizadora em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

7.3.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento, pela SAP, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 12.2. abaixo, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

7.3.4. As Partes desde já reconhecem que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverá à eventual resilição, rescisão ou resolução do Contrato de Cessão, continuando plenamente válida e eficaz, sendo exigível de acordo com os seus termos.

7.4. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória, à Recompra Facultativa e à Multa Indenizatória: Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória, do Valor da Recompra Facultativa ou da Multa Indenizatória, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária *pro rata die* pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice previstos nos Contratos de Locação.

7.4.1. Salvo em caso de erro, a SAP desde já reconhece como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

Compulsória, o Valor da Recompra Facultativa e a Multa Indenizatória calculados e informados pela Emissora. A Securitizadora e a SAP desde já concordam que nenhuma reclamação suspenderá a exigibilidade dos pagamentos conforme previstos nos Contratos de Locação e nas CCI.

7.4.2. Os pagamentos recebidos pela Emissora, nos termos das Cláusulas 7.1, 7.2 e 7.3 e subitens acima, devem ser creditados na Conta Centralizadora.

7.4.3. O pagamento do Valor de Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

7.5. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória, a Recompra Facultativa e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a SAP obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Emissora os valores devidos na forma das Cláusulas 7.1 a 7.3 acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando nas hipóteses previstas nesta Cláusula Sétima e na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.

7.6. Acompanhamento dos Eventos: O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória, dos Eventos de Multa Indenizatória, das hipóteses de término antecipado dos Contratos de Locação, por qualquer motivo, serão efetuados pela Emissora mediante prestação de informações pela SAP e/ou pelos Fiadores.

7.6.1. A SAP, por si ou por terceiros contratados, obriga-se a prestar, quando solicitado, à Emissora e ao Agente Fiduciário, as informações necessárias ao acompanhamento dos eventos referidos na Cláusula 7.6 acima.

7.6.2. A SAP obriga-se ainda a comunicar quaisquer fatos relevantes relacionados aos Eventos de Recompra Compulsória e/ou aos Eventos de Multa Indenizatória em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento.

**CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pelas CCI, pela Cessão Fiduciária, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Despesas, e pela Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

8.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído e os CRI são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração e manutenção da boa ordem do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

**CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

declara que:

(i) a custódia das Escrituras de Emissão de CCI serão realizadas pela Instituição Custodiante; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da SAP; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.3. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

9.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.4, abaixo, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

(i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(ii) Recomposição do Fundo de Reserva;

(iii) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;

(iv) Remuneração dos CRI vencida;

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(v) Remuneração dos CRI do período a ser considerado;

(vi) Amortização Programada dos CRI no respectivo período; e

(vii) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, nos termos da Cláusula 3.4.4.2. acima.

9.5. Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Geral pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.5.1. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.5.2. Caso não seja aprovada em Assembleia Geral a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.2. abaixo.

9.5.3. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Geral, a escolha da nova securitizadora.

**CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

10.1.1. A ocorrência do evento acima descrito deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia Geral dos Titulares de CRI deverá ser realizada no

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da primeira convocação. Caso a Assembleia Geral dos Titulares de CRI não seja instalada em primeira convocação, o Agente Fiduciário deverá convocar nova Assembleia Geral dos Titulares de CRI, a ser realizada, no mínimo, 8 (oito) dias corridos contados da instalação da primeira Assembleia Geral dos Titulares de CRI acima mencionada.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1(um) dos CRI em Circulação.

10.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 10.2. abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Evento de Recompra Antecipada dos CRI ou amortização integral dos CRI, com o consequente pagamento integral dos CRI, bem como nõ caso de não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 9.5. acima e/ou da não recomposição do Fundo de Desoesas pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme previsto nesse Termo de Securitização; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o resgate antecipado caso deliberado pela Assembleia Geral),caso os valores não tenham sido quitados, após esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

CRI detidos, e transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetido as CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, relatório de encerramento, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso "(i)"da Cláusula 10.2. acima, na reintegração ao patrimônio comum da SAP, conforme o caso, dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso "(ii)" da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, devendo a SAP ser restituída com os eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

10.3. Decretação de Recompra Compulsória: Os Titulares dos CRI têm ciência que, no caso de decretação da Recompra Compulsória dos CRI, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares dos CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e garantias inerentes aos Patrimônios Separados; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação dos Patrimônios Separados.

**CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

11.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação, exceto pelo CRI Existente;

(vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) no seu melhor conhecimento inexiste descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades; e

(xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção.

11.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezesseis abaixo.

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

11.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário de verificar a veracidade das garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, previsto em legislação específica.

11.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(v) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM nº 17, conforme em vigor, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, conforme indicada no anexo III, artigo 11º, parágrafo 2º do 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; e

(vi) mensalmente, todo dia 20 (vinte) de cada mês subsequente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários. O referido relatório mensal elaborado pela Emissora deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN, inserindo, mas não se limitando: (i) ao valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) ao valor recebido dos devedores dos Créditos Imobiliários no período; (iii) ao valor previsto para recebimento dos Créditos Imobiliários no período; (iv) ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; e (v) ao índice de inadimplência no período.

11.2. Demonstrações Financeiras Individuais: Nos termos do artigo 25-A da Instrução CVM nº 480/09, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Instrução CVM nº 480/09.

**CLÁUSULA DOZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

12.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

(iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(v) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pela Resolução CVM 44;

(vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

(viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xv) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

(xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

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

**CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

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

(ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

(iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;

(iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização;

(vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 5º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

13.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data do integral pagamento do saldo devedor dos CRI, ou até sua efetiva substituição.

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

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

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

(iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM nº 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;

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

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

garantias e a consistência das demais contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

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

(viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(x) convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 Resolução CVM nº 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (Balcão B3), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (Balcão B3) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM nº 17;

(xv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xvii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xviii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no art. 15 da Resolução CVM nº 17;

(xx) disponibilizar o preço unitário, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website; e

(xxi) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/20, de 05 de março de 2020, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da SAP, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da SAP.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e no artigo 13, inciso II, da Lei nº 9.514/97.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: (a) O valor mensal de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), devido o 1º (primeiro) pagamento na data da assinatura do Termo de Securitização, e os demais pagamentos no mesmo dia dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRIs e a baixa das garantias eventualmente em nome do Agente Fiduciário; (b) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRIs, ou em caso de alteração das condições dos CRIs, bem como da participação em reuniões ou conferências telefônicas, e no atendimento de solicitações extraordinárias ao Agente Fiduciário, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado em sua sede ou fora dela, incluindo, mas não se limitando, aos trabalhos decorrentes de (i) comentários aos documentos, (ii) comparecimento em reuniões ou assembleias com a Emissora, com os Titulares dos CRIs, ou com demais partes relacionadas à Emissão, (iii) execução das garantias ou dos CRIs, (iv) atos relacionados à manutenção das garantias, e (v) implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração adicional a qual deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado por mês durante o período em que a Emissora ou os garantidores permanecerem nesta situação e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe; (c) Caso seja solicitado, pelos Titulares dos CRIs, pela Securitizadora ou pela SAP, por seus advogados ou contratados ou, ainda, em decorrência de processo administrativo, arbitral ou judicial, viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se encontram a SAP, as garantias (ou lastro), os garantidores ou os devedores das garantias, será devido adicionalmente na data da viagem o valor correspondente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho adicional, remuneração a qual deverá ser paga pelo Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado por viagem, sem prejuízo da cobertura de despesas com transporte, alimentação e hospedagens incorridas pelos representantes do Agente Fiduciário durante a viagem; (d) Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE; (e) Os valores descritos acima serão acrescidos dos seguintes tributos incidentes sobre a remuneração: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISSQN); (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS); (iii)

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); (v) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Na data da presente proposta o gross-up equivale a 11,15% (onze inteiros e quinze centésimos por cento); (f) As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pela SAP; (g) As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado constitutivo do lastro da emissão dos CRIs, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado; (h) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs enquanto o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão e até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro de extinção da garantia, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, assistentes e peritos, entre outros; (i) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos Titulares dos CRIs e do Agente Fiduciário no exercício de sua função deverão ser adiantadas pelos Titulares dos CRIs, e posteriormente, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência e indenizações em ações judiciais ou arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de o Patrimônio Separado permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função; (j) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 e 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício; (k) No caso de vencimento antecipado dos CRIs ou

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

das CCIs sem o seu resgate e no caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRIs e acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRIs, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRIs e preferirá a eles na ordem de pagamento.

13.6. Ressarcimento do Agente Fiduciário: A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, às expensas da SAP, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela SAP, e não houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

i. publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
ii. despesas com conferências e contatos telefônicos;
iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
v. se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e
vi. conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

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

13.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da SAP no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, e no caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela SAP, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os 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, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e 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 acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

13.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela SAP, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

13.6.4. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela SAP, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 385,00 (trezentos e oitenta e cinco reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) 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”.

13.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.7.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou

(ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

13.7.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme art. 9º da Resolução CVM nº 17.

13.7.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

13.7.5. Caberá a Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração não cabendo ao Agente Fiduciário responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações. Não será ainda, sob qualquer hipótese,

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

responsável do Agente Fiduciário pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.7.6. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e ao previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou dos referidos documentos.

**CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA GERAL**

14.1. Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. Competência para Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora , pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

14.3. Convocação: mediante publicação de edital publicado por três vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora ou por outro meio de divulgação que venha a ser permitido pela regulamentação em vigor à época de tal convocação.

14.3.1. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.3.2. Observado o disposto na Cláusula 14.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Contrato de Cessão.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

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

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

14.4. Voto: A 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 das Sociedades por Ações.

14.5. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um)dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.5.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

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

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

14.6. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares de

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

CRI, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

14.6.1. As alterações relacionadas: (i) à Amortização Programada dos CRI, à Atualização Monetária e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) a quaisquer alterações nos Contratos de Locação (exceto em caso de aumento de aluguel e pelas alterações em decorrência do disposto no Contrato de Cessão) e/ou ao Contrato de Cessão; e/ou (v) aos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. As alterações relacionadas à garantias reais, por sua vez, deverá ser aprovada por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

14.6.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

14.6.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ourela B3 (segmento CETIP UTVM), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

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

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

14.6.5. A não decretação de resgate antecipado dos CRI deverá ser deliberado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que represente mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação que estiverem presentes na Assembleia Geral, em primeira ou em segunda convocação, desde que representem, no mínimo 20% (vinte por cento) da totalidade dos CRI em Circulação. Sendo certo que a não instalação ou ausência de quórum para deliberação a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos desse Termo de Securitização.

14.6.6. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da Securitizadora: www.reit.net.br. sem a necessidade de publicação da convocação em jornais. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

14.6.7. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelas Devedoras Locações e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

14.6.8. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano.

**CLÁUSULA QUINZE - DESPESAS DA EMISSÃO**

15.1. Despesas: As seguintes despesas serão arcadas pela SAP e/ou pelos Fiadores:

a. emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI vinculada aos CRI, quanto aos CRI;

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

b. remuneração devida à Securitizadora: pela administração do Patrimônio Separado, verificação de covenants, amortização extraordinária dos CRI nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação, geração de relatórios, interface e informações aos órgãos reguladores, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos investidores do CRI, à instituição custodiante das CCI, registrador, manutenção da Conta Centralizadora, auditoria do Patrimônio Separado, valor mensal de R$ 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes. O referido valor será atualizado anualmente pelo IPCA a partir da primeira data de pagamento da referida despesa, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. E será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

c. remuneração devida ao Agente Fiduciário: (a) A título de implantação da emissão, o valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), devidos na data de assinatura do Termo de Securitização; (b) O valor mensal de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), devido o 1º (primeiro) pagamento na data da assinatura do Termo de Securitização, e os demais pagamentos no mesmo dia dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRIs e a baixa das garantias eventualmente em nome do Agente Fiduciário; (c) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRIs, ou em caso de alteração das condições dos CRIs, bem como da participação em reuniões ou conferências telefônicas, e no atendimento de solicitações extraordinárias ao Agente Fiduciário, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado em sua sede ou fora dela, incluindo, mas não se limitando, aos trabalhos decorrentes de (i) comentários aos documentos, (ii) comparecimento em reuniões ou assembleias com a Emissora, com os Titulares dos CRIs, ou com demais partes relacionadas à Emissão, (iii) execução das garantias ou dos CRIs, (iv) atos relacionados à manutenção das garantias, e (v) implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração adicional a qual deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado por mês durante o período em que a Emissora ou os garantidores permanecerem nesta situação e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe; (d) Caso seja solicitado, pelos Titulares dos CRIs, pela Securitizadora ou pela SAP, por seus advogados ou contratados ou, ainda, em decorrência de processo administrativo, arbitral ou judicial, viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se encontram a SAP, as garantias (ou lastro), os garantidores ou os devedores das garantias, será devido adicionalmente na data da viagem o valor

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

correspondente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho adicional, remuneração a qual deverá ser paga pelo Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado por viagem, sem prejuízo da cobertura de despesas com transporte, alimentação e hospedagens incorridas pelos representantes do Agente Fiduciário durante a viagem; (e) Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE; (f) Os valores descritos acima serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a remuneração (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISSQN); (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); (v) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Na data da presente proposta o gross-up equivale a 11,5% (onze inteiros e quinze centésimos por cento); (g) As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pela SAP; (h) As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado constitutivo do lastro da emissão dos CRIs, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado; (i) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs enquanto o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão e até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro de extinção da garantia, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, assistentes e peritos, entre outros; (j) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos Titulares dos CRIs e do Agente Fiduciário no exercício de sua função deverão ser adiantadas pelos Titulares dos CRIs, e posteriormente, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência e indenizações em ações judiciais

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

ou arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de o Patrimônio Separado permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função; (l) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 e 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício; (m) No caso de vencimento antecipado dos CRIs ou das CCIs sem o seu resgate e no caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRIs e acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRIs, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRIs e preferirá a eles na ordem de pagamento.

d. remuneração devida à Instituição Custodiante:

(e.1) pela implantação e registro das CCI será devido o valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), devidos na data da assinatura do Termo de Securitização. Este valor será acrescido dos tributos incidentes sobre a remuneração: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISSQN); (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); (v) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Na data da presente proposta o gross-up equivale a 11,15% (onze inteiros e quinze centésimos por cento)

(e.2) pela custódia das CCI no sistema de negociação será devido o valor mensal de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devido o 1º (primeiro) pagamento na data da assinatura do Termo de Securitização, e os demais pagamentos no mesmo dia dos meses subsequentes até o resgate total das CCIs e a baixa do registro eventualmente em nome da Instituição Custodiante. Este valor será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, e será acrescido dos tributos incidentes sobre a remuneração: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISSQN); (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); (v) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

vigentes nas datas de cada pagamento. Na data da presente proposta o gross-up equivale a 11,15% (onze inteiros e quinze centésimos por cento);

e. despesas e custos relacionados à Assembleia dos Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando às publicações, convocações, locação de espaço e entre outros;

f. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

g. despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

h. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

i. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

j. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização;

k. Remuneração do Coordenador Líder: R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) líquido; e

l. quaisquer outras despesas relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que devidamente comprovadas: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas,

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conference calls, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais.

15.1.1. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços desta emissão, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela SAP e/ou pelos Fiadores.

15.1.2. Quaisquer despesas não mencionadas nesta cláusula, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e, na sua insuficiência, pela SAP e/ou pelos Fiadores, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Securitizadora ou do Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

15.1.3. Em quaisquer renegociações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, solicitadas ou ocasionadas pela SAP e/ou pelos Fiadores, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida pela SAP e/ou pelos Fiadores à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) por cada Assembleia Geral que a Emissora participe, corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior. Também deverão ser arcados da forma prevista na Cláusula

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

10.2., acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

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

15.1.4.1. Em caso de inadimplemento da SAP e/ou dos Fiadores, tais Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a SAP e os Fiadores. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula 10.2.1. serão pagas preferencialmente com a utilização dos recursos destinados aos pagamentos devidos aos titulares de CRI.

15.2. Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela SAP e/ou pelos Fiadores, inclusive as Despesas previstas na Cláusula 10.1. acima, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à SAP e aos Fiadores de tais Despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

15.3. Fundo de Despesas: Será retido do Valor da Cessão o montante de R$ 1.500.063,29 (um milhão, quinhentos mil, sessenta e três reais e vinte e nove centavos) para constituição de um Fundo de Despesas, para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

15.3.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos.

15.3.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

15.3.3. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de encerramento do Patrimônio Separado, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas líquidos de tributos, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a SAP, em conta a ser indicada por esta.

**CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE**

17.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal utilizado pela Emissora de acordo com sua política de divulgação, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

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

**CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO**

18.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

**CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES**

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

Se para o Agente Fiduciário:
**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar
Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132
At.: Fiduciário
Telefone: (11) 2172-2600
E-mail: agentefiduciario@planner.com.br

Se para a Emissora:
**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**
Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711
Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20040-007
At.: Haroldo Monteiro
Telefone: 21 24600200
E-mail: haroldo.monteiro@reit.com.br

20.1.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Securitizadora e do Agente Fiduciário destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

20.1.2. A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

**CLÁUSULA DEZENOVE – RISCOS**

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

**CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS**

22.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

22.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

22.4. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

legislação aplicável.

22.5. Cessão pelas partes: A Emissora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Securitização, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

22.6. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

22.7. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 14.6.3. acima.

22.8. Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

22.10. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

**CLÁUSULA VINTE E UM - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

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

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

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

Rio de Janeiro/RJ, 03 de Novembro de 2021.

[*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*]

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(Página 1/2 de assinatura do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 23ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*", celebrado entre a Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. e a Planner Corretora de Valores S.A.)

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

(Página 2/2 de assinatura do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 23ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*", celebrado entre a Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. e a Planner Corretora de Valores S.A.)

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

TESTEMUNHAS:

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

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

### Amortização Programada e Pagamento de Remuneração

| NÚM | Data | AMORTIZAÇÃO | JUROS | % Amortização |
|---|---|---|---|---|
| **Emissão** | 03/11/21 | | | |
| **1** | 03/12/21 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **2** | 03/01/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **3** | 03/02/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **4** | 03/03/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **5** | 03/04/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **6** | 03/05/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **7** | 03/06/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **8** | 03/07/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **9** | 03/08/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **10** | 03/09/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **11** | 03/10/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **12** | 03/11/22 | 0,00 | 702.714,02 | 0,0000% |
| **13** | 03/12/22 | 797.349,26 | 702.714,02 | 0,8178% |
| **14** | 03/01/23 | 803.096,02 | 696.967,27 | 0,8305% |
| **15** | 03/02/23 | 808.884,19 | 691.179,10 | 0,8435% |
| **16** | 03/03/23 | 814.714,08 | 685.349,21 | 0,8568% |
| **17** | 03/04/23 | 820.585,99 | 679.477,30 | 0,8704% |
| **18** | 03/05/23 | 826.500,22 | 673.563,07 | 0,8844% |
| **19** | 03/06/23 | 832.457,07 | 667.606,22 | 0,8987% |
| **20** | 03/07/23 | 838.456,86 | 661.606,43 | 0,9134% |
| **21** | 03/08/23 | 844.499,89 | 655.563,40 | 0,9285% |
| **22** | 03/09/23 | 850.586,47 | 649.476,82 | 0,9439% |
| **23** | 03/10/23 | 856.716,92 | 643.346,36 | 0,9598% |
| **24** | 03/11/23 | 862.891,56 | 637.171,73 | 0,9761% |
| **25** | 03/12/23 | 869.110,70 | 630.952,59 | 0,9928% |
| **26** | 03/01/24 | 875.374,66 | 624.688,63 | 1,0100% |
| **27** | 03/02/24 | 881.683,77 | 618.379,52 | 1,0276% |
| **28** | 03/03/24 | 888.038,35 | 612.024,94 | 1,0458% |
| **29** | 03/04/24 | 894.438,73 | 605.624,56 | 1,0644% |
| **30** | 03/05/24 | 900.885,23 | 599.178,05 | 1,0836% |
| **31** | 03/06/24 | 907.378,21 | 592.685,08 | 1,1034% |
| **32** | 03/07/24 | 913.917,97 | 586.145,31 | 1,1238% |
| **33** | 03/08/24 | 920.504,88 | 579.558,41 | 1,1447% |
| **34** | 03/09/24 | 927.139,25 | 572.924,03 | 1,1663% |
| **35** | 03/10/24 | 933.821,44 | 566.241,84 | 1,1886% |
| **36** | 03/11/24 | 940.551,80 | 559.511,49 | 1,2116% |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **37** | 03/12/24 | 947.330,66 | 552.732,63 | 1,2353% |
| **38** | 03/01/25 | 954.158,38 | 545.904,91 | 1,2597% |
| **39** | 03/02/25 | 961.035,31 | 539.027,98 | 1,2850% |
| **40** | 03/03/25 | 967.961,80 | 532.101,49 | 1,3111% |
| **41** | 03/04/25 | 974.938,21 | 525.125,07 | 1,3381% |
| **42** | 03/05/25 | 981.964,91 | 518.098,38 | 1,3660% |
| **43** | 03/06/25 | 989.042,24 | 511.021,04 | 1,3949% |
| **44** | 03/07/25 | 996.170,59 | 503.892,69 | 1,4249% |
| **45** | 03/08/25 | 1.003.350,32 | 496.712,97 | 1,4559% |
| **46** | 03/09/25 | 1.010.581,79 | 489.481,50 | 1,4880% |
| **47** | 03/10/25 | 1.017.865,37 | 482.197,91 | 1,5214% |
| **48** | 03/11/25 | 1.025.201,46 | 474.861,83 | 1,5560% |
| **49** | 03/12/25 | 1.032.590,42 | 467.472,87 | 1,5920% |
| **50** | 03/01/26 | 1.040.032,63 | 460.030,65 | 1,6294% |
| **51** | 03/02/26 | 1.047.528,48 | 452.534,80 | 1,6684% |
| **52** | 03/03/26 | 1.055.078,36 | 444.984,93 | 1,7089% |
| **53** | 03/04/26 | 1.062.682,65 | 437.380,64 | 1,7511% |
| **54** | 03/05/26 | 1.070.341,75 | 429.721,54 | 1,7952% |
| **55** | 03/06/26 | 1.078.056,05 | 422.007,24 | 1,8412% |
| **56** | 03/07/26 | 1.085.825,94 | 414.237,34 | 1,8892% |
| **57** | 03/08/26 | 1.093.651,84 | 406.411,44 | 1,9395% |
| **58** | 03/09/26 | 1.101.534,15 | 398.529,14 | 1,9921% |
| **59** | 03/10/26 | 1.109.473,26 | 390.590,03 | 2,0472% |
| **60** | 03/11/26 | 1.117.469,59 | 382.593,69 | 2,1051% |
| **61** | 03/12/26 | 1.125.523,56 | 374.539,73 | 2,1659% |
| **62** | 03/01/27 | 1.133.635,57 | 366.427,72 | 2,2298% |
| **63** | 03/02/27 | 1.141.806,05 | 358.257,24 | 2,2971% |
| **64** | 03/03/27 | 1.150.035,41 | 350.027,87 | 2,3680% |
| **65** | 03/04/27 | 1.158.324,09 | 341.739,20 | 2,4429% |
| **66** | 03/05/27 | 1.166.672,50 | 333.390,78 | 2,5221% |
| **67** | 03/06/27 | 1.175.081,09 | 324.982,20 | 2,6060% |
| **68** | 03/07/27 | 1.183.550,28 | 316.513,01 | 2,6951% |
| **69** | 03/08/27 | 1.192.080,51 | 307.982,78 | 2,7897% |
| **70** | 03/09/27 | 1.200.672,22 | 299.391,07 | 2,8904% |
| **71** | 03/10/27 | 1.209.325,85 | 290.737,43 | 2,9979% |
| **72** | 03/11/27 | 1.218.041,85 | 282.021,43 | 3,1128% |
| **73** | 03/12/27 | 1.226.820,68 | 273.242,61 | 3,2360% |
| **74** | 03/01/28 | 1.235.662,77 | 264.400,52 | 3,3683% |
| **75** | 03/02/28 | 1.244.568,59 | 255.494,70 | 3,5108% |
| **76** | 03/03/28 | 1.253.538,60 | 246.524,69 | 3,6648% |
| **77** | 03/04/28 | 1.262.573,26 | 237.490,03 | 3,8316% |
| **78** | 03/05/28 | 1.271.673,03 | 228.390,26 | 4,0130% |
| **79** | 03/06/28 | 1.280.838,39 | 219.224,90 | 4,2109% |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **80** | 03/07/28 | 1.290.069,81 | 209.993,48 | 4,4277% |
| **81** | 03/08/28 | 1.299.367,76 | 200.695,53 | 4,6663% |
| **82** | 03/09/28 | 1.308.732,72 | 191.330,57 | 4,9299% |
| **83** | 03/10/28 | 1.318.165,18 | 181.898,11 | 5,2229% |
| **84** | 03/11/28 | 1.327.665,62 | 172.397,66 | 5,5505% |
| **85** | 03/12/28 | 1.337.234,54 | 162.828,75 | 5,9190% |
| **86** | 03/01/29 | 1.346.872,42 | 153.190,87 | 6,3368% |
| **87** | 03/02/29 | 1.356.579,76 | 143.483,52 | 6,8142% |
| **88** | 03/03/29 | 1.366.357,07 | 133.706,21 | 7,3652% |
| **89** | 03/04/29 | 1.376.204,85 | 123.858,44 | 8,0081% |
| **90** | 03/05/29 | 1.386.123,60 | 113.939,68 | 8,7680% |
| **91** | 03/06/29 | 1.396.113,84 | 103.949,44 | 9,6799% |
| **92** | 03/07/29 | 1.406.176,09 | 93.887,20 | 10,7946% |
| **93** | 03/08/29 | 1.416.310,85 | 83.752,43 | 12,1881% |
| **94** | 03/09/29 | 1.426.518,66 | 73.544,62 | 13,9798% |
| **95** | 03/10/29 | 1.436.800,04 | 63.263,24 | 16,3689% |
| **96** | 03/11/29 | 1.447.155,53 | 52.907,76 | 19,7138% |
| **97** | 03/12/29 | 1.457.585,64 | 42.477,64 | 24,7313% |
| **98** | 03/01/30 | 1.468.090,94 | 31.972,35 | 33,0942% |
| **99** | 03/02/30 | 1.478.671,94 | 21.391,34 | 49,8205% |
| **100** | 03/03/30 | 1.489.329,21 | 10.734,08 | 100,0000% |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

**ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

| | |
|---|---|
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI LOCAÇÃO** | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 03 de Novembro de 2021 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SÉRIE** | Única | **NÚMERO** | 0001 | **TIPO DE CCI** | FRACIONÁRIA |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. EMISSOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.** | | | | | |
| CNPJ/MF: 43.217.280/0001-05 | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação | | | | | |
| CEP | 01415-907 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.** | | | | | |
| CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54 | | | | | |
| ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900 – 10º andar, Itaim Bibi | | | | | |
| CEP | 04538-132 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |
| **3.DEVEDORA** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **GR S.A.** | | | | | |
| CNPJ/MF: 02.905.110/0001-28 | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Tutóia, nº 119 | | | | | |
| CEP | 04007-001 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |
| **4. TÍTULO** | | | | | |
| *Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial*, celebrado em 25 de setembro de 2014, entre a Emissora e a Devedora. | | | | | |
| **5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 126.349.399,78 (cento e vinte e seis milhões trezentos e quarenta e nove mil trezentos e noventa e nove reais e setenta e oito centavos). | | | | | |
| **6. GARANTIA REAL E/OU FIDEJUSSÓRIA** Não há. | | | | | |

| | |
|---|---|
| **7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
| Prazo Total | 100 meses |
| Valor Total | R$ 126.349.399,78 |
| Atualização Monetária | IGP-M/FGV; |
| Juros Remuneratórios | Não há; |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| Data do Primeiro Vencimento | 03 de dezembro de 2021; |
| Data de Vencimento Final | 03 de março de 2030; |
| Encargos Moratórios: | Multa de 2% e juros moratórios de 1%, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula 20, Parágrafo Terceiro, do Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima; |
| Periodicidade de Pagamento | Mensal; e |
| Local de Pagamento | Na forma descrita no Contrato de Locação Terminais Consórcio Prima. |

**8. IMÓVEIS**

Terminal Barra Funda – Matrículas nºs 80.734, 80.735, 80.736 e 80.737 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP;

Terminal Jabaquara – Matrículas nºs 23.780, 27.193, 131.296 e 169.930 do 8º Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

Terminal Tietê – Matrículas nºs 58.972, 58.731 e 58.974 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI COMPLEMENTAR** | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 03 de Novembro de 2021 | | |
| **SÉRIE** | Única | **NÚMERO** | 0002 | **TIPO DE CCI** | INTEGRAL |

**1. EMISSOR**

RAZÃO SOCIAL: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54

ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900 – 10º andar, Itaim Bibi

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CEP | 01415-907 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

**2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

RAZÃO SOCIAL: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54

ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900 – 10º andar, Itaim Bibi

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CEP | CEP | CEP | CEP | CEP | CEP |

**3.DEVEDORA**

RAZÃO SOCIAL: **SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPACOES LTDA.**

CNPJ/MF: 62.396.196-69

ENDEREÇO: Rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CEP | 01415-907 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | |
|---|---|
| **4. TÍTULO** | |
| *Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar para Fins Não Residenciais*, celebrado, em 02 de fevereiro de 2015, o qual foi devidamente aditado nessa data, entre a Emissora e a Devedora. | |
| **5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 136.349.399,78. | |
| **6. GARANTIA REAL E/OU FIDEJUSSÓRIA**<br>Não há. | |
| **7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
| Prazo Total | 100 meses; |
| Valor Total | R$ 136.349.399,78 |
| Atualização Monetária | IGP-M/FGV; |
| Juros Remuneratórios | Não há; |
| Data do Primeiro Vencimento | 03 de dezembro de 2021; |
| Data de Vencimento Final | 03 de março de 2030; |
| Encargos Moratórios: | Multa de 2% e juros moratórios de 1%, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula 3.1.1. do Contrato de Locação Complementar Terminais Consórcio Prima; |
| Periodicidade de Pagamento | Mensal; e |
| Local de Pagamento | Na forma descrita no Contrato de Locação Complementar Terminais Consórcio Prima. |
| **8. IMÓVEIS** | |
| Terminal Barra Funda – Matrículas nºs 80.734, 80.735, 80.736 e 80.737 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP;<br>Terminal Jabaquara – Matrículas nºs 23.780, 27.193, 131.296 e 169.930 do Oitavo Registro de Imóveis de São Paulo/SP;<br>Terminal Tietê – Matrículas nºs 58.972, 58.731 e 58.974 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI COMPLEMENTAR** | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**:<br>São Paulo, 03 de Novembro de 2021 | |
| **SÉRIE** | Única | **NÚMERO** | 0002 | **TIPO DE CCI** | FRACIONÁRIA |
| **1. EMISSOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.** | | | | | |
| CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54 | | | | | |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900 – 10º andar, Itaim Bibi | | | | | |
| CEP | 01415-907 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPACOES LTDA.** | | | | | |
| CNPJ/MF: 62.396.196-69 | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação | | | | | |
| CEP | CEP | CEP | CEP | CEP | CEP |
| **3.DEVEDORA** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPACOES LTDA.** | | | | | |
| CNPJ/MF: 62.396.196-69 | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, conjunto 81, Consolação | | | | | |
| CEP | 01415-907 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |
| **4. TÍTULO** | | | | | |
| *"Contrato de Locação Atípica de Áreas Comerciais Localizadas no Terminal Rodoviário de Brasília - DF"*, celebrado em 16 de abril de 2018, entre a Emissora e a Devedora. | | | | | |
| **5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). | | | | | |

| | |
|---|---|
| **6. GARANTIA REAL E/OU FIDEJUSSÓRIA**<br>Não há. | |
| **7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
| Prazo Total | 78 meses; |
| Valor Total | R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); |
| Atualização Monetária | IGP-M/FGV; |
| Juros Remuneratórios | Não há; |
| Data do Primeiro Vencimento | 03 de dezembro de 2021; |
| Data de Vencimento Final | 31 de maio de 2028; |
| Encargos Moratórios: | Multa de 2% e juros moratórios de 1%, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula 3.1.1. do Contrato de Locação Terminal Brasília; |
| Periodicidade de Pagamento | Mensal; e |
| Local de Pagamento | Na forma descrita no Contrato de Locação Terminal Brasília. |
| **8. IMÓVEL** | |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

Terminal Brasília – Matrícula nº 70176 do cartório do 1º ofício de registro de imóveis do Distrito Federal;

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

**ANEXO III – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andares, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 23ª Série de sua 2ª Emissão ("Emissão") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54**,** na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização dos CRI.

São Paulo/SP, 03 de novembro de 2021.

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

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

**ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 23ª Série da sua 2ª Emissão ("Emissão") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização dos CRI.

São Paulo/SP, 03 de novembro de 2021.

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

**ANEXO V - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**
**NOS TERMOS DA CLÁUSULA 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Série da 2ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andares, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, 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 dos CRI.

São Paulo/SP, 03 de novembro de 2021.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

**ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, SP, na Av Brigadeiro Faria Lima nº 3900 – 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 03 de novembro de 2021, pela **SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.217.280/0001-05 ("SAP"), por meio da qual as CCI (conforme definidas no Termo de Securitização) foram emitidas pela SAP para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA, para os fins do artigo 18, §4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via de cada Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Série da 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Securitizadora"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pelas CCI, pela Cessão Fiduciária, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Despesas, e pela Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 03 de novembro de 2021.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

| |
|---|
| Razão Social: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.** |
| Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP |
| CNPJ/ME nº: 00.806.535/0001-54 |
| Representado neste ato por seu diretor estatutário: Douglas Constantino Ferreira |
| Número do Documento de Identidade: 32.250.261-5 |
| CPF nº: 295.591.758-31 |

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

| |
|---|
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI |
| Número da Emissão: 2ª |
| Número da Série: 23ª |
| Emissor: **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| Quantidade: 97500 unidades |
| Forma: Escritural |

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

São Paulo/SP, 03 de novembro de 2021.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

**ANEXO VIII - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

| ***Ativo*** | ***Valor (R$)*** | ***Série / Emissão*** | ***Qtd.Emitida*** | ***Garantias (além do Patrimônio Separado e RegimeFiduciário)*** | ***Vencimento*** | ***Inadimplemento no Período*** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *CRI* | *R$64.604.665,20, na data da emissão* | *8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão* | *183* | *Cessão fiduciária de direitos creditórios e aval.* | *15 de maio de 2024* | *N/A* |
| *CRA* | *R$20.000.000,00, na data da emissão* | *Série Única da 2ª Emissão* | *20.000* | *Cessão fiduciária de direitos creditórios, Cessão fiduciária de CDB, Alienação fiduciária de estoque, e Devedor solidário* | *28 de fevereiro de 2022* | *N/A* |
| *CRI* | *R$40.121.994,00, na data da emissão* | *5ª Série da 2ª Emissão* | *110* | *Coobrigação, Fiança, Cessão fiduciária de recebíveis, Fundo de liquidez e o Fundo de Reserva* | *20 de outubro de 2024* | *N/A* |
| *CRI* | *R$67.848.214,00, na data da emissão* | *18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão* | *57.699* | *Coobrigação, Fiança, Cessão fiduciária de recebíveis e o Fundo de Reserva* | *15 de dezembro de 2026* | *N/A* |
| *CRI* | *R$67.848.214,00, na data da emissão* | *21ª Série da 2 Emissão* | *17.000* | *Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca, Cessão Fiduciária, Reserva de Liquidez e Reserva de Contigência* | *31 de maio de 2024* | *N/A* |
| *CRI* | *R$ 170.000.000,00* | *22ª Série da 2ª Emissão* | *170.000* | *Fiança, Cessão Fiduciária* | *26 de junho de 2021* | *N/A* |

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

**ANEXO IX - TRIBUTAÇÃO**

Tratamento fiscal

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

*Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF*

*Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*

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

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

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

*Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")*

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

## ANEXO X – FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

*Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças*

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de certificados de recebíveis imobiliários, os CRI e o resultado de operações das Devedoras Locações, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho das Devedoras Locações e dos Créditos Imobiliários.

**RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

*Política Econômica do Governo Federal*

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

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

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

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

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

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

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

*Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

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

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

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

*Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

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

*Efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “risk-free” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

*Efeitos da retração no nível da atividade econômica*

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

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

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

**RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL**

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

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

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

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

**RISCOS RELATIVOS À EMISSORA**

*Crescimento da Emissora e seu capital*

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

*Os incentivos fiscais para aquisição de CRI*

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente.

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

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

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

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

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

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

*A importância de uma equipe qualificada*

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

*Risco relacionado a fornecedores da Emissora*

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

*Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora*

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei nº 9.514/97. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

*Riscos relativos à eventual condenação da SAP na Ação de Improbidade Administrativa nº 0005992-91.2016.4.03.6100*No âmbito da Ação de Improbidade Administrativa nº 0005992-91.2016.4.03.6100, a Advocacia Geral da União promoveu a reintegração de posse do Imóvel denominado "Pátio do Pari", no qual se encontrava um centro de comércio ambulante conhecido como "Feira da Madrugada". O objetivo final da reintegração de posse foi a transferência da posse e da exploração do mencionado imóvel para um grupo de particulares formado pelos Srs. Ailton Vicente de Oliveira, Norman Administração e Planejamento Ltda. e a Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda., a fim de que eles passassem a administrar a Feira da Madrugada.

Alega a Advocacia Geral da União que a administração da Feira da Madrugada teria permitido a extração de valores por parte de Ailton Vicente de Oliveira e sua empresa Norman Administração e Planejamento Ltda.

Em decorrência da participação da Socicam por breve período na administração do imóvel, o acréscimo patrimonial da Socicam estimado em R$ 56.130.758,15 (cinquenta e seis milhões, cento e trinta mil, setecentos e cinquenta e oito reais e quinze centavos) na época, que deveria ser pago de forma solidaria entre José Francisco Cruz, Miguel Roberto Ruggiero, Kali Rocha Abdalla, Ailton Vicente de Oliveira, Norman administração e Planejamento Ltda e a Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda.

Em decorrência da participação da Socicam nos atos acima mencionados, além do ressarcimento do que supostamente recebeu, deveria ser condenada ao pagamento de multa civil no montante de R$ 168.392.274,45 (cento e sessenta e oito milhões, novecentos e noventa e dois mil, duzentos e setenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos). Além de tal montante, a Advocacia Geral da União solicita a proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual detenham participação social majoritária, pelo prazo de dez anos.

Desta forma, caso a Socicam venha a ser condenada no âmbito de tal ação de improbidade, está poderá vir a ser proibida de contratar com o Poder Público, o que poderá gerar afetar a sua capacidade de pagamento. A redução na sua capacidade de pagamento poderá gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

**RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

*Risco em Função da Dispensa de Registro*

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, 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;

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

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

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

*O risco de crédito das Devedoras Locações, da SAP e dos Fiadores pode afetar adversamente os CRI*

Uma vez que o pagamento dos Créditos Imobiliários depende do pagamento integral e tempestivo dos alugueis oriundos dos Contratos de Locação, qualquer ato ou fato que venha afetar a situação econômico-financeira dos devedores dos Contratos de Locação, ou, ainda, da SAP e/ou dos Fiadores, na qualidade de garantidores e coobrigados pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, bem como a sua capacidade de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

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

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ou a sua recompra, de forma parcial ou total, conforme o caso, ensejará a amortização dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

*Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores*

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

*Baixa liquidez no mercado secundário*

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

*Estrutura*

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

*Guarda Física dos Documentos Comprobatórios*

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

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

*Risco da Suficiência das Garantias*

Não há como garantir que no caso de execução das garantias a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento das Titulares de CRI. Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que (a) a garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias em favor de terceiros, bem como por credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência e (b) as informações patrimoniais disponibilizadas pela SAP e/ou pelos Fiadores podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos mesmos.

Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão excutidas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

*Risco de Descasamento*

O eventual descasamento entre o índice de correção e a periodicidade de aplicação da correção monetária dos Créditos Imobiliários e da remuneração dos CRI poderá afetar negativamente o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI, sendo que, caso a SAP não observe as obrigações a ela atribuídas no Contrato de Cessão, os Titulares dos CRI poderão vir a sofrer prejuízos. O Contrato de Cessão prevê a obrigação da SAP de pagar à Emissora eventual diferença entre o fluxo de pagamentos devidos sob os Créditos Imobiliários (inclusive em decorrência do descasamento dos respectivos índices de correção monetária e periodicidade de aplicação) e o montante necessário ao pagamento, pela Emissora, dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização. Em caso de necessidade de ajuste no Valor da Cessão, referido depósito deverá ser realizado pela SAP, observada a possibilidade de utilização do Fundo de Reserva e dos recursos oriundos da Cessão Fiduciária, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

*Risco referente ao depósito dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora*

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

Os locatários dos Imóveis Locação irão realizar os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. Desta forma, há o risco de as Devedoras Locações realizarem o pagamento em conta da SAP e esta não transferir tais recursos para a Conta Centralizadora, de forma que os investidores poderão vir a ser prejudicados.

*Demais riscos*

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da SAP e/ou dos Fiadores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

*Credores privilegiados*

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

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

*Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica*

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

Na estruturação da Emissão foi realizada auditoria jurídica por um escritório especializado contratado para análise de aspectos relacionados a SAP e aos Fiadores. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da SAP e/ou dos Fiadores foram apresentados e, consequentemente, analisados, e referida auditoria jurídica foi realizada de forma restrita. O escopo restrito da auditoria jurídica poderá: (a) não revelar potenciais contingências da Cedente e/ou dos Fiadores que deveriam ter sido levadas em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à constituição das garantias reais, que deveriam ter sido levado em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI. Além disso, algumas certidões obtidas na constância da auditoria jurídica encontram-se vencidas e não foram renovadas até a presente data, bem como foram apresentados esclarecimentos sobre alguns processos com base em relatórios internos da Cedente dos Fiadores, não sendo, portanto, relatórios assinados por advogados externos e independentes e declaração da Cedente e/ou dos Fiadores.

Além disso, não foram realizadas auditoria financeira na Cedente e/ou nos Fiadores, sendo que todas as informações financeiras com as quais a operação se baseou foram fornecidas diretamente pela Cedente e/ou pelos Fiadores

*Riscos relativos ao Contratos de Locação*

Os Contratos de Locação possuem cláusula que possibilita a rescisão antecipada da locação. Nesse sentido e visando possibilitar o casamento entre o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e o fluxo de pagamento dos CRI nas hipóteses de eventual rescisão ou não renovação dos Contratos de Locação, a SAP deverá recompor os Créditos Imobiliários mediante a substituição da CCI atrelada aos Contratos de Locação rescindido ou não renovado por nova(s) CCI, com, no mínimo, as mesmas condições da CCI substituída. O eventual atraso entre a rescisão dos Contratos de Locação e o início do pagamento da locação objeto da(s) nova(s) CCI, por qualquer razão, pode causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI, prejudicando, portanto, o rendimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI.

*Risco referente à Administração dos Créditos Imobiliários*

As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, tais como gestão, boletagem e cobrança serão exercidas pela SAP, de forma que será de sua responsabilidade o controle pela evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e na

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

Escritura de Emissão de CCI. Desta forma, embora nos termos do Contrato de Cessão a SAP tenha se obrigado a informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento dos Contratos de Locação, a Securitizadora não terá o controle sobre a administração dos Créditos Imobiliários caso a SAP não a informe, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

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

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

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos 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. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

*Risco da existência de Credores Privilegiados*

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as garantias, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e,

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo Grupo Econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo Grupo Econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

**D4Sign** 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
**Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.**

# Termo de Securitização - CRI Socicam - Versão 01 TCMB 04 11 2021 Versão Sign Off -Final pdf

Código do documento 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e

## Assinaturas

BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO
bruno.rio@reit.com.br
Assinou

SAMUEL ALBINO DA SILVA:02321933712
Certificado Digital
samuel.albino@reit.com.br
Assinou

Ramane Pereira da Silva Passos
ramane.passos@reit.com.br
Assinou

EMILIO ALVAREZ PRIETO NETO:25026647804
Certificado Digital
agentefiduciario@planner.com.br
Assinou

ROMEU ROMERO JUNIOR:07679191816
Certificado Digital
escrituracao_rf@planner.com.br
Assinou

EMILIO ALVAREZ PRIETO NETO:25026647804
Certificado Digital
agentefiduciario@planner.com.br
Assinou

BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO:09921381750
Certificado Digital
bruno.rio@reit.com.br
Assinou

RAMANE PEREIRA DA SILVA PASSOS
Certificado Digital
ramane.passos@reit.com.br
Assinou

## Eventos do documento

**05 Nov 2021, 11:59:28**
Documento 3d688c47-adf9-4bc0-b9bc-0d82a1cc271e **criado** por HAROLDO MONTEIRO DA SILVA FILHO (Conta 327c02fe-3b1d-43a8-9cb8-73c4c6d811e2). Email :contato@reit.com.br. - DATE_ATOM: 2021-11-05T11:59:28-03:00

**05 Nov 2021, 12:04:03**
Assinaturas **iniciadas** por HAROLDO MONTEIRO DA SILVA FILHO (327c02fe-3b1d-43a8-9cb8-73c4c6d811e2).

Email: contato@reit.com.br. - DATE_ATOM: 2021-11-05T12:04:03-03:00

**05 Nov 2021, 12:08:53**
HAROLDO MONTEIRO DA SILVA FILHO (Conta 327c02fe-3b1d-43a8-9cb8-73c4c6d811e2). Email: contato@reit.com.br. **ADICIONOU** o signatário **agentefiduciario@planner.com.br** - DATE_ATOM: 2021-11-05T12:08:53-03:00

**05 Nov 2021, 12:09:09**
HAROLDO MONTEIRO DA SILVA FILHO (Conta 327c02fe-3b1d-43a8-9cb8-73c4c6d811e2). Email: contato@reit.com.br. **ADICIONOU** o signatário **escrituracao_rf@planner.com.br** - DATE_ATOM: 2021-11-05T12:09:09-03:00

**05 Nov 2021, 12:09:58**
HAROLDO MONTEIRO DA SILVA FILHO (Conta 327c02fe-3b1d-43a8-9cb8-73c4c6d811e2). Email: contato@reit.com.br. **ADICIONOU** o signatário **agentefiduciario@planner.com.br** - DATE_ATOM: 2021-11-05T12:09:58-03:00

**05 Nov 2021, 12:15:51**
RAMANE PEREIRA DA SILVA PASSOS **Assinou** - Email: ramane.passos@reit.com.br - IP: 179.218.30.175 (b3da1eaf.virtua.com.br porta: 24728) - Geolocalização: -22.972147580423275 -43.1873784417069 - Documento de identificação informado: 135.156.647-42 - DATE_ATOM: 2021-11-05T12:15:51-03:00

**05 Nov 2021, 12:18:22**
BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO **Assinou** (Conta af8aff4c-aff3-4087-89ce-47a9dd9be5d0) - Email: bruno.rio@reit.com.br - IP: 186.214.56.227 (186.214.56.227.static.host.gvt.net.br porta: 25258) - Documento de identificação informado: 099.213.817-50 - DATE_ATOM: 2021-11-05T12:18:22-03:00

**05 Nov 2021, 12:30:24**
HAROLDO MONTEIRO DA SILVA FILHO (Conta 327c02fe-3b1d-43a8-9cb8-73c4c6d811e2). Email: contato@reit.com.br. **ADICIONOU** o signatário **bruno.rio@reit.com.br** - DATE_ATOM: 2021-11-05T12:30:24-03:00

**05 Nov 2021, 12:30:40**
HAROLDO MONTEIRO DA SILVA FILHO (Conta 327c02fe-3b1d-43a8-9cb8-73c4c6d811e2). Email: contato@reit.com.br. **ADICIONOU** o signatário **ramane.passos@reit.com.br** - DATE_ATOM: 2021-11-05T12:30:40-03:00

**05 Nov 2021, 13:29:33**
**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - RAMANE PEREIRA DA SILVA PASSOS **Assinou** Email: ramane.passos@reit.com.br. IP: 179.218.30.175 (b3da1eaf.virtua.com.br porta: 56240). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=RAMANE PEREIRA DA SILVA PASSOS. - DATE_ATOM: 2021-11-05T13:29:33-03:00

**05 Nov 2021, 14:41:07**
**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - SAMUEL ALBINO DA SILVA:02321933712 **Assinou** Email: samuel.albino@reit.com.br. IP: 187.126.7.51 (187-126-7-51.user.veloxzone.com.br porta: 48536). Dados do

Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A1,CN=SAMUEL ALBINO DA SILVA:02321933712. - DATE_ATOM: 2021-11-05T14:41:07-03:00

**05 Nov 2021, 16:08:18**
**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - EMILIO ALVAREZ PRIETO NETO:25026647804 **Assinou** Email: agentefiduciario@planner.com.br. IP: 187.72.88.193 (187-072-088-193.static.ctbctelecom.com.br porta: 43148). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=EMILIO ALVAREZ PRIETO NETO:25026647804. - DATE_ATOM: 2021-11-05T16:08:18-03:00

**05 Nov 2021, 16:09:35**
**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - EMILIO ALVAREZ PRIETO NETO:25026647804 **Assinou** Email: agentefiduciario@planner.com.br. IP: 187.72.88.193 (187-072-088-193.static.ctbctelecom.com.br porta: 43148). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=EMILIO ALVAREZ PRIETO NETO:25026647804. - DATE_ATOM: 2021-11-05T16:09:35-03:00

**05 Nov 2021, 16:11:18**
**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ROMEU ROMERO JUNIOR:07679191816 **Assinou** Email: escrituracao_rf@planner.com.br. IP: 187.72.88.193 (187-072-088-193.static.ctbctelecom.com.br porta: 45424). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=ROMEU ROMERO JUNIOR:07679191816. - DATE_ATOM: 2021-11-05T16:11:18-03:00

**05 Nov 2021, 16:14:24**
**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO:09921381750 **Assinou** Email: bruno.rio@reit.com.br. IP: 186.214.56.227 (186.214.56.227.static.host.gvt.net.br porta: 46886). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A1,CN=BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO:09921381750. - DATE_ATOM: 2021-11-05T16:14:24-03:00

Hash do documento original
(SHA256):450fe6c96e2fd04d69ca25f5efe3d10152b94f20e812dd3e07433b319b9357cd
(SHA512):94677c542e17397b63f76309dd03822aef28bd8869dea97ddd4bbc91937a28e771f2818765cf26f1d608d709499facd5dd013a739fdc4d6dd5577bf7a1e09b43

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**