

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FRIZZO PARTICIPAÇÕES LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA ROCK SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

ROCK SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 120, sala 307, 3º andar, Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Artigo 26 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário dos CRI");

CONSIDERANDO QUE:

- (a) Em 05 de janeiro de 2024, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização");
- (b) Até a presente data, não houve a subscrição dos CRI, de forma que não há necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores para aprovação do presente aditamento;
- (c) As Partes desejam aditar alguns termos e condições do Termo de Securitização; e
- (d) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.*" ("Aditamento"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. ALTERAÇÕES

2.1. Alterações. Tendo em vista o quanto exposto nos considerandos acima, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, por meio do presente Aditamento, para alterar as Cláusulas 3.1, 5.1 e 5.2 do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com a redação a seguir:

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

(...)

Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Na data indicada no Anexo II do Termo de Securitização, observada a incorporação dos juros em 23/01/2024, conforme disposto no Anexo II do Termo de Securitização;

(...)”

“5.1. A Atualização Monetária, a Remuneração e a Amortização de Principal dos CRI serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo II ao presente instrumento, a ser calculado da seguinte forma:

(...)

Remuneração

A remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira data de integralização dos CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis sobre o respectivo Valor Nominal Atualizado, ou o respectivo saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J: Valor unitário da remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: Conforme definido acima;

Fator de Juros: Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

Onde:

i: 11,05%;

dcp: Conforme definido acima;

dct: Conforme definido acima.

(...)”

“5.2. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.”

3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Ratificação. Ficam expressamente ratificadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário todas as demais cláusulas do Termo de Securitização não modificadas expressamente por este Aditamento, sendo certo que o Termo de Securitização passa a vigorar com a redação consolidada no Anexo A deste Aditamento.

3.2. Assinatura Digital. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, na MP nº 2.200-2, no Decreto nº 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

4. LEI APLICÁVEL E FORO

4.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

4.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP nº 2.200-2.

Porto Alegre/RS, 11 de janeiro de 2024.

(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

ROCK SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thiago Zanin Mota Corrêa
CPF/MF: 985.563.550-72

Nome: Pedro Henrique Colombo Onzi
CPF/MF: 024.082.620-72

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Procurador
CPF/MF: 058.133.117-69

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
Cargo: Procurador
CPF/MF: 423.085.298-30

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FRIZZO PARTICIPAÇÕES LTDA. PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DA ROCK SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

ROCK SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 120, sala 307, 3º andar, Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Artigo 26 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário dos CRI");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª emissão, em série única, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Adquirentes"	Os respectivos adquirentes dos Lotes ou Unidades, nos termos de cada Contrato Imobiliário.
"Agente Fiduciário dos CRI"	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo.

“Alienação Fiduciária de Imóvel”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre determinadas Unidades e Lotes, pela Caminho do Meio e pela Nova Tarumã, na qualidade de proprietárias e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas da Caminho do Meio e da Nova Tarumã, pela Devedora e pelos respectivos sócios, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ANBIMA”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O comunicado realizado à CVM, em atendimento ao disposto no Artigo 76 da Resolução CVM nº 160.
“Anúncio de Início”	O comunicado realizado à CVM, em atendimento ao disposto no Artigo 59, § 3º da Resolução CVM nº 160.
“Assembleia Especial de Investidores”	A assembleia especial de investidores, que deve ser convocada e instalada, cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Securitização para esse fim.
“Atos Societários”	Quando mencionadas em conjunto: (i) a Ata de Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 05 de janeiro de 2024, na qual foram aprovadas as condições da Emissão de Notas Comerciais, nos termos do Contrato Social da Devedora e conforme disposto no Artigo 45 da Lei nº 14.195, bem como a constituição das Garantias, conforme aplicável (“ <u>ARS da Frizzo</u> ”); (ii) a Ata de Reunião de Sócios da Caminho do Meio, realizada em 05 de janeiro de 2024, na qual foi aprovada a constituição das Garantias, conforme aplicável (“ <u>ARS da Caminho do Meio</u> ”); e (iii) a Ata de Reunião de Sócios da Nova Tarumã, realizada em 05 de janeiro de 2024,

	na qual foi aprovada a constituição das Garantias, conforme aplicável (" <u>ARS da Nova Tarumã</u> ").
"Aval"	A garantia fidejussória descrita na Cláusula 5.3 do Instrumento de Emissão, constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos deste instrumento e dos outros Documentos da Operação.
"Avalistas"	Quando mencionados em conjunto: (i) CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA. sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.181.875/0001-70 (" <u>Caminho do Meio</u> "); (ii) NOVA TARUMÃ URBANISMO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.827.852/0001-64 (" <u>Nova Tarumã</u> "); (iii) ROSSANO FERNANDES FRIZZO, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 5050360873, inscrito no CPF/MF sob o nº 696.304.100-87, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com endereço comercial na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020 (" <u>Sr. Rossano</u> "); (iv) OVÍDIO BARCELLOS FRIZZO, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 4003125327, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.057.130-91, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com endereço comercial na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020 (" <u>Sr. Ovídio</u> "); (v) CARMEM FERNANDES FRIZZO, brasileira, casada pelo regime de comunhão universal de bens, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3003125402, inscrita no CPF/MF sob o nº 632.732.090-20, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com endereço comercial na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020 (" <u>Sra. Carmem</u> "); (vi) ALEXANDRE FERNANDES FRIZZO, brasileiro, casado pelo regime de separação total

	de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7050360887, inscrito no CPF/MF sob o nº 889.597.750-53, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com endereço comercial na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020 ("Sr. Alexandre"); e (vii) MARCELO FERNANDES FRIZZO, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 4050362609, inscrito no CPF/MF sob o nº 955.006.930-34, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com endereço comercial na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020 ("Sr. Marcelo").
"B3"	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Boletim(ns) de Subscrição"	O boletim de subscrição dos CRI, por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
"CCI"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Caminho do Meio e pela Nova Tarumã, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"CETIP21"	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

“Código Penal”	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor.
“Código Tributário”	A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor.
“Compromisso de Investimento”	Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, pelos Investidores, de acordo com os referidos Boletins de Subscrição e de cada <i>Instrumento Particular Irrevogável e Irretratável de Compromisso de Subscrição e Integralização de Certificado de Recebíveis Imobiliários</i> , nos termos do Artigo 18, § 2º da Resolução nº CVM 60, conforme chamadas de capital, prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo instrumento.
“Condições Precedentes da 1ª Tranche”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a liberação do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Tranche possa ser realizada, observado o disposto na Cláusula Quarta do Instrumento de Emissão.
“Condições Precedentes das Tranches Periódicas”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a liberação do Preço de Integralização da respectiva Tranche Periódica possa ser realizada, observado o disposto na Cláusula Quarta do Instrumento de Emissão.
“Conta de Livre Movimentação”	A conta corrente nº 14670-4, agência nº 8359, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Devedora.
“Conta do Empreendimento A”	A conta corrente nº 99746-1, agência nº 0579, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Caminho do Meio.
“Conta do Empreendimento B”	A conta corrente nº 99897-1, agência nº 8359, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Nova Tarumã.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente nº 52180-8, agência nº 0579, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Securitizadora.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data, entre a Devedora e os respectivos sócios, na qualidade de fiduciários, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.

"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	O <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças"</i> , celebrado nesta data, entre a Caminho do Meio e a Nova Tarumã, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contrato de Distribuição"	O <i>"Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A."</i> , celebrado nesta data, entre o Coordenador Líder e a Devedora.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel"	Os <i>"Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças"</i> , celebrados entre a Caminho do Meio e a Nova Tarumã, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Contratos de Garantia"	Quando mencionados em conjunto: (i) o Instrumento de Emissão, para fins do Aval, do Fundo de Despesas, do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para fins da Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, para fins da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (v) eventual instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Contratos Imobiliários"	Cada Lote e Unidade é comercializado por meio da celebração de um <i>"Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda"</i> , com o respectivo Adquirente.
"Coordenador Líder"	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13.
"CPF/MF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Instrumento de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Instrumento de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), Encargos Moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Instrumento de Emissão.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Securitizadora.
“CRI em Circulação”, para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo II ao presente instrumento, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações assumidas neste instrumento.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
“Data de Emissão das Notas Comerciais”	A data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista na Cláusula 4.1 do Instrumento de Emissão.
“Data de Integralização dos CRI”	Qualquer data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI, pelos Titulares de CRI.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Amortização Programada e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.

“Despesas da Operação”	Quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; e (ii) Despesas Recorrentes.
“Despesas Imobiliárias”	As despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos, conforme Anexo IV ao presente instrumento, sendo certo, no entanto, que estão excluídas desta definição as despesas com <i>marketing</i> , assessores legais, tributos, dentre outras, nos termos das normas da CVM.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação e assim identificadas no Anexo III ao presente instrumento.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação e assim identificadas no Anexo III ao presente instrumento.
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da emissão das Notas Comerciais, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula Sexta.
“Devedora”	A FRIZZO PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.939.455/0001-35.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”	Quando mencionados em conjunto: (i) o Instrumento de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o(s) Boletim(ins) de Subscrição das Notas Comerciais e dos CRI; (vii) cada Compromisso de Investimento; (viii) o Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e Aviso ao Mercado; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Documentos de Destinação”	Os documentos necessários para comprovação dos pagamentos relativos às despesas envolvidas na Destinação de Recursos, sendo eles, termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de

	comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais.
"Emissão"	A presente emissão de CRI da Emissora, a qual constitui a 1ª emissão, em série única, da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A ROCK SECURITIZADORA S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo.
"Empreendimento A"	O empreendimento imobiliário em desenvolvimento no Imóvel A objeto da Matrícula nº 78.004 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS, sob a modalidade de incorporação imobiliária, denominado "Condomínio Residencial Caminho do Verde I", localizado na Estrada Caminho do Meio, nº 2259, Vila Augusta, CEP 94856-060, Viamão/RS, pela Caminho do Meio, sociedade controlada da Devedora.
"Empreendimento B"	O empreendimento imobiliário em desenvolvimento no Imóvel B objeto da Matrícula nº 73.209, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS, sob a modalidade de loteamento, denominado "Nova Tarumã", localizado na Rodovia RS 118, nº 2700, Tarumã, CEP 94425-500, Viamão/RS, pela Nova Tarumã, sociedade controlada da Devedora.
"Empreendimentos"	Quando mencionados em conjunto: o Empreendimento A e o Empreendimento B.
"Encargos Moratórios"	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, a Devedora, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios abaixo

	indicados, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantias Real e Fidejussória e sob a Forma Escritural”</i> , celebrado nesta data, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante.
“Escriturador” ou “Agente Liquidante”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Os eventos listados na Cláusula Sexta do Instrumento de Emissão, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula Quinta do Instrumento de Emissão.
“Fundo de Obras	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula Quinta do Instrumento de Emissão.
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula Quinta do Instrumento de Emissão.
“Garantias”	Quando mencionados em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Obras; (vii) o Fundo de Reserva; e (viii) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Imóveis”	Quando mencionados em conjunto: o Imóvel A e o Imóvel B.

“Imóvel A”	O imóvel objeto da Matrícula nº 78.004 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS, sobre o qual se encontra em desenvolvimento o Empreendimento A, pela Caminho do Meio, sociedade controlada da Devedora.
“Imóvel B”	O imóvel objeto da Matrícula nº 73.209, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS, sobre o qual se encontra em desenvolvimento o Empreendimento B, pela Nova Tarumã, sociedade controlada da Devedora.
“Instituição Custodiante”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo.
“Instrumento de Emissão”	O <i>“Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da Frizzo Participações Ltda.”</i> , celebrado nesta data, entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais entre outras disposições.
“Investidores Qualificados”	Os investidores qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
“Investidores Profissionais”	Os investidores profissionais, assim definidos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30.
“Investimentos Permitidos”	Os investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“JUCISRS”	A Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.
“Lei nº 4.591”	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.
“Lei nº 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei nº 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.

“Lei nº 14.195”	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
“Lei nº 14.430”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“Lotes”	Os lotes que compõem o Empreendimento B, os quais foram ou serão comercializados por meio dos respectivos Contratos Imobiliários. Esta definição engloba os lotes que (i) já foram comercializados; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; e/ou (iii) venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos Imobiliários já celebrados e vigentes.
“MDA – Módulo de Distribuição de Ativos”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
“MP nº 1.137/2022”	A Medida Provisória nº 1.137/2022, de 21 de setembro de 2022, conforme em vigor.
“MP nº 2.158-35/2001”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
“MP nº 2.200-2/2001”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
“Notas Comerciais”	As notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada.
“Obrigações Garantidas”	Quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de

	intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.
“Oferta”	A oferta pública dos CRI com registro automático de distribuição na CVM, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, destinada a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30.
“Operação”	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na Emissão de CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário nos termos do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, o qual, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta do Patrimônio Separado; (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e

	(vi) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Prazo de Colocação”:	A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.
“Preço de Integralização das Notas Comerciais”	O preço de integralização das Notas Comerciais será correspondente (i) ao valor nominal unitário na primeira data de integralização das Notas Comerciais; ou (ii) ao valor nominal atualizado acrescido da remuneração, calculada desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão.
“Preço de Integralização dos CRI”	O preço de integralização dos CRI será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI; ou (ii) ao Valor Nominal Atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão. O Preço de Integralização dos CRI poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI.
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	A Devedora poderá, a qualquer tempo contado da Data de Emissão das Notas Comerciais e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, de forma integral, ou a amortização extraordinária das Notas Comerciais, de forma parcial, mediante notificação com 10 (dez) dias corridos de antecedência e o pagamento de prêmio de (a) 3,00% (três por cento) entre a Data de Emissão

	das Notas Comerciais e o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) da Data de Emissão das Notas Comerciais, (b) 1,50% (um inteiros e cinquenta centésimos por cento) entre o 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) e o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) da Data de Emissão das Notas Comerciais, e (c) 0,00% (zero por cento) a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) da Data de Emissão das Notas Comerciais, sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais.
“Quotas”	(i) As quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Caminho do Meio e da Nova Tarumã, as quais são de titularidade da Devedora e dos Avalistas, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de aumentos de capital, desdobramentos, grupamentos, exercício de direito de preferência, conversão ou permuta, assim como todas as quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que, porventura, a partir desta data, venham a substituir as quotas, em razão de cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão, transformações do tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Caminho do Meio e/ou a Nova Tarumã, e (ii) todos os direitos da Devedora e dos Avalistas de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Devedora e pelos Avalistas contra a Caminho do Meio e/ou a Nova Tarumã decorrentes da titularidade das quotas, incluindo, mas não limitado aos frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“Razão de Garantia”	A razão de garantia a ser verificada pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora, nos termos da Cláusula Sexta do Instrumento de Emissão.
“Recebíveis”	Quando mencionados em conjunto: os Recebíveis A e os Recebíveis B.
“Recebíveis A”	A fração de 79% (setenta e nove por cento) dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento A (líquidos de corretagem e impostos sobre a receita da venda), de titularidade da Caminho do Meio, nos termos dos Contratos Imobiliários, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem

	comercializadas aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos Imobiliários, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias, eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários.
“Recebíveis B”	A totalidade dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização dos Lotes do Empreendimento B (líquidos de corretagem e impostos sobre a receita da venda), de titularidade da Nova Tarumã, nos termos dos Contratos Imobiliários, que compreendem o pagamento do preço de aquisição dos respectivos Lotes comercializados ou a serem comercializados aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos Imobiliários, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias, eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários.
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento B, informando, inclusive os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, com base no cronograma físico-financeiro das obras, e entregue à Securitizadora, com cópia à Devedora. O relatório será utilizado como base para verificação da

	evolução das obras do Empreendimento B, consequentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.
“Relatório de Medição Inicial”	O relatório de medição inicial das obras dos Empreendimentos, elaborado e emitido pelo Agente de Medição.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo Servicer à Securitizadora e que conterá as informações necessárias para a verificação da Razão de Garantia e dos Recebíveis, nos termos do Instrumento de Emissão.
“Relatório Semestral”	O relatório, na forma do Anexo V ao presente instrumento, a ser entregue semestralmente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, pela Devedora para verificação da Destinação de Recursos.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula 5.3.
“Resolução CVM nº 17”	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM nº 30”	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM nº 44”	A Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM nº 60”	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM nº 80”	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“Resolução CVM nº 81”	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“Resolução CVM nº 160”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.

“Titulares de CRI”	Os investidores profissionais, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	As unidades autônomas que compõem o Empreendimento A, os quais foram ou serão comercializados por meio dos respectivos Contratos Imobiliários. Esta definição engloba as unidades autônomas que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; e/ou (iii) venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos Imobiliários já celebrados e vigentes.
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”	O valor inicial do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil).
“Valor Inicial do Fundo de Obras”	O valor inicial do Fundo de Obras, conforme previsto na Cláusula 2.8.1.1 deste instrumento.
“Valor Inicial do Fundo de Reserva”	O valor inicial do Fundo de Reserva será equivalente a R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor mínimo do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O valor mínimo do Fundo de Reserva será equivalente à somatória das próximas 03 (três) parcelas de Remuneração.
“Valor Nominal Atualizado”:	O valor nominal unitário atualizado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1.
“Valor Nominal Unitário”:	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1.

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.

1.3. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do Estatuto Social da Emissora e da legislação aplicável, conforme previsto no Artigo 20, Parágrafo Único do Estatuto Social da Emissora.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, adquiridos pela Emissora,

sem qualquer coobrigação, nos termos do Instrumento de Emissão, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Integralização dos CRI, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de **R\$ 11.800.000,00** (onze milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos da declaração contida no **Anexo VII** deste Termo de Securitização; e registrado na B3, conforme previsto no Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e pelas Garantias estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário dos CRI; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora, por meio da celebração do Instrumento de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista no Artigo 18, §§ 3º e 4º da Lei nº 10.931.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão integralizadas em **tranches**, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização das Notas Comerciais, e será feita de forma parcial ou total. Será admitido ágio ou deságio na integralização das Notas Comerciais para refletir as Despesas da Operação no âmbito dos CRI.

2.8.1. A 1ª (primeira) integralização de até 9.000 (nove mil) Notas Comerciais ("1ª Tranche"), será realizada à vista, somente após o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da 1ª Tranche, pela Devedora. Os recursos da 1ª Tranche serão integralmente liberados à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da 1ª Tranche, observada, no entanto, a ordem de destinação prevista na Cláusula 2.8.1.1 abaixo.

2.8.1.1. Os recursos do Preço de Integralização da 1ª Tranche serão destinados da seguinte forma:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora;
- (ii) Composição inicial do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora;

- (iii) Liberação de R\$ 1.552.905,45 (um milhão, quinhentos e cinquenta e dois mil, novecentos e noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos) à Caminho do Meio, por conta e ordem da Devedora, a título de Destinação Reembolso (conforme definida abaixo), na Conta do Empreendimento A;
- (iv) Liberação de R\$ 1.947.094,55 (um milhão, novecentos e quarenta e sete mil, noventa e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) à Nova Tarumã, por conta e ordem da Devedora, a título de Destinação Reembolso, na Conta do Empreendimento B; e
- (v) Composição inicial do Fundo de Obras com todo o valor residual, após a dedução dos itens "(i)" a "(iii)" acima, na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial do Fundo de Obras").

2.8.2. A integralização das demais Notas Comerciais ("Tranches Periódicas") será realizada em parcelas, somente após a total integralização da 1ª Tranche, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes das Tranches Periódicas, pela Devedora, aplicável a cada uma das Tranches Periódicas. A integralização das Tranches Periódicas será realizada conforme necessidade de caixa para a evolução das obras do Empreendimento B, nos termos da Cláusula 7.1.2 do Instrumento de Emissão. Os recursos de cada uma das Tranches Periódicas serão integralmente retidos pela Securitizadora e aplicados, por conta e ordem da Devedora, para composição do Fundo de Obras.

2.8.3. Após o recebimento pela Devedora da totalidade dos recursos da Emissão de Notas Comerciais (observados os descontos acima mencionados), as obrigações de pagamento da Securitizadora serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta de Livre Movimentação serão considerados como recibos.

2.9. Condição Resolutiva. O não cumprimento em até 90 (noventa) dias corridos, a contar da data de assinatura do Instrumento de Emissão, das Condições Precedentes da 1ª Tranche, poderá acarretar, a exclusivo critério dos Titulares de CRI, a resolução do Instrumento de Emissão, incluindo também a resolução conjunta de todos os Documentos da Operação, sem ônus para as partes. Nesta hipótese:

- (i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos à Devedora;
- (ii) A Devedora ficará obrigada a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora de todas as Despesas da Operação comprovadamente incorridas pela Securitizadora até a data da rescisão;
- (iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta do Patrimônio Separado, incluindo eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares de CRI; e

- (iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares de CRI conforme disposto neste Termo de Securitização.

2.10. Garantias: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora e pelos Avalistas, foram constituídas as seguintes garantias:

2.10.1. Aval: Nos termos do Instrumento de Emissão, os Avalistas assumiram como avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhes conferem os Artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos Artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

2.10.2. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora celebraram, nesta data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio do qual a Devedora e os demais sócios constituíram a alienação fiduciária das Quotas, em favor da Securitizadora. O registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes e o arquivamento das respectivas alterações contratuais da Caminho do Meio e da Nova Tarumã ("Instrumentos de Alteração Contratual"), para fins de constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, perante a JUCISRS, seguirão os termos e condições previstos no Instrumento de Emissão.

2.10.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Caminho do Meio, a Nova Tarumã e a Securitizadora celebraram, nesta data, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual a Caminho do Meio e a Nova Tarumã cederam e prometeram ceder fiduciariamente a integralidade dos Recebíveis, em favor da Securitizadora. O registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes seguirá os termos e condições previstos no Instrumento de Emissão.

2.10.4. Alienação Fiduciária de Imóvel. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Caminho do Meio, a Nova Tarumã e a Securitizadora celebraram, nesta data, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio dos quais a Caminho do Meio e a Nova Tarumã constituíram a alienação fiduciária dos Lotes e Unidades identificados nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, em favor da Securitizadora. O registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes seguirá os termos e condições previstos no Instrumento de Emissão.

2.10.5. Fundo de Despesas: Nos termos do Instrumento de Emissão, as partes concordaram em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, o que

será feito com recursos deduzidos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

2.10.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às Despesas da Operação.

2.10.5.2. A Devedora e os Avalistas não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

2.10.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora providenciará a recomposição com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, observando a Cascata de Pagamentos. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Devedora e os Avalistas estarão obrigados a depositar recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nesse sentido. Caso a Devedora e os Avalistas não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e dos Avalistas.

2.10.5.4. Caso o aporte descrito na Cláusula 2.10.5.3 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora, mensalmente na Data de Pagamento, multa não compensatória no valor equivalente a 2,50% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

2.10.5.5. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos e rendimentos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora e recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do Artigo 18 da Lei nº 14.430.

2.10.6. Fundo de Obras: Nos termos do Instrumento de Emissão, as partes concordaram em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das integralizações dos CRI, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, observado o disposto na Cláusula Sétima do Instrumento de Emissão.

2.10.7. Fundo de Reserva: Nos termos do Instrumento de Emissão, as partes concordaram em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva.

2.10.7.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação.

2.10.7.2. A Devedora e os Avalistas não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

2.10.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora providenciará a recomposição com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, observando a Cascata de Pagamentos. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Devedora e os Avalistas estarão obrigados a depositar recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nesse sentido. Caso a Devedora e os Avalistas não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e dos Avalistas.

2.10.7.4. Caso o aporte descrito na Cláusula 2.10.7.3 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora, mensalmente na Data de Pagamento, multa não compensatória no valor equivalente a 2,50% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

2.10.7.5. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva, líquidos de tributos e rendimentos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora e recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do Artigo 18 da Lei nº 14.430.

2.10.8. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia integral das Obrigações Garantidas, a Caminho do Meio e a Nova Tarumã, neste ato, prometem alienar fiduciariamente à Securitizadora eventuais bens imóveis que sejam recebidos pela Caminho

do Meio e pela Nova Tarumã como parte do pagamento pela alienação dos Lotes e Unidades aos Adquirentes.

2.10.8.1. No ato da celebração do contrato de alienação fiduciária do(s) novo(s) imóvel(is), referido(s) imóvel(is) deverá(ão) estar livre(s) de ônus de quaisquer natureza, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo, mas não se limitando, a dívidas, encargos, impostos, taxas, arrestos, sequestros, penhora, hipoteca legal ou convencional, alienação fiduciária, ou ainda de restrições de qualquer natureza.

2.10.8.2. A Devedora e a Securitizadora comprometem-se a celebrar o instrumento particular para constituição da alienação fiduciária do(s) novo(s) imóvel(is).

2.10.8.3. A Devedora deverá entregar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica do contrato de alienação fiduciária do(s) novo(s) imóvel(is), e de seus eventuais aditamentos, registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, bem como a certidão de matrícula do(s) novo(s) imóvel(is) contemplando o registro.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

Emissão: 1ª;
Série: Única;
Quantidade de CRI: 11.800 (onze mil e oitocentos);
Valor Global: R\$ 11.800.000,00 (onze milhões e oitocentos mil reais);
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária: Variação positiva acumulada do IPCA;
Remuneração: 11,05% (onze inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias decorridos durante o período de vigência dos CRI;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Nas datas indicadas no Anexo II do Termo de Securitização;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração: Nas datas indicadas no Anexo II do Termo de Securitização;
Regime Fiduciário: Sim;
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
Data de Emissão: 05 de janeiro de 2024;
Local de Emissão: Porto Alegre/RS;
Data de Vencimento: 22 de janeiro de 2030;
Prazo de Vencimento: 2.209 (dois mil, duzentos e nove dias) dias corridos;
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Obras; e (vii) o Fundo de Reserva;

Coobrigação da Emissora: Não há;
Subordinação: Não há.
Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Na data indicada no Anexo II do Termo de Securitização, observada a incorporação dos juros em 23/01/2024, conforme disposto no Anexo II do Termo de Securitização;
Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: Na data indicada no Anexo II do Termo de Securitização;
Forma: Escritural;
Garantia Flutuante: Não há.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta: Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos do Artigo 27, inciso I da Resolução CVM nº 160, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.3.1. Dado que a Oferta será submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidor Profissional, esta deve permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do Artigo 57, § 3º da Resolução CVM nº 160.

3.4. Distribuição dos CRI: A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, em rito de registro automático, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM nº 60, da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.4.1. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do Artigo 49 da Resolução CVM nº 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

3.5. Dispensa de Prospecto: Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do Artigo 9º, inciso I e § 3º da Resolução CVM nº 160.

3.5.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do Boletim de Subscrição, que:

- (i)** Foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização da Oferta;
- (ii)** A CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;

- (iii) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora;
- (iv) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização;
- (v) Estão cientes que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Artigo 86, II da Resolução CVM nº 160; e
- (vi) São Investidores Profissionais, nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

3.6. Período de Distribuição dos CRI: Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM nº 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.7. Prazo Máximo de Distribuição: A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.8. Liquidação Financeira: A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.8.1. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição e mediante a celebração com os investidores do Compromisso de Investimento, nos termos do Artigo 18, § 2º da Resolução CVM nº 60, de forma a receber os recursos subscritos conforme chamadas de capital, de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso.

3.9. Encerramento da Oferta: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM nº 160.

3.10. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do Artigo 86, II da Resolução CVM nº 160, os CRI poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada: **(i)** livremente entre Investidores Profissionais; **(ii)** a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(iii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.

3.10.1. As restrições à negociação previstas na Cláusula 3.10 acima deixam de ser aplicadas caso a Securitizadora seja registrada como emissora de valores mobiliários e realize oferta subsequente do mesmo valor mobiliário, destinada a público investidor em geral, sujeita ao rito registro ordinário, nos termos do Artigo 86, § 4º da Resolução CVM nº 160.

3.11. A Oferta poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

3.11.1. Em atendimento ao disposto no Artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: **(i)** condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou **(ii)** condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta, e nesse caso escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI solicitados; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.11.2. Decorrido o Prazo de Colocação, caso sejam subscritos CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

3.11.3. Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, mediante a celebração de Compromisso de Investimento entre a Securitizadora e os investidores do qual deverá constar a quantidade dos CRI subscritos por cada investidor e o valor total do investimento a que o investidor se obriga a integralizar, conforme as chamadas de capital realizadas pela Securitizadora, feitas de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento e estabelecido no Boletim de Subscrição, observadas as condições previstas neste Termo de Securitização, no Compromisso de Investimento e na legislação aplicável. O Preço de Integralização dos CRI será correspondente **(i)** ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI; ou **(ii)** ao Valor Nominal Atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão. O Preço de Integralização dos CRI poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. A Atualização Monetária, a Remuneração e a Amortização de Principal dos CRI serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do **Anexo II** ao presente instrumento, a ser calculado da seguinte forma:

Atualização Monetária

A atualização monetária pela variação positiva acumulada do IPCA, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Valor Nominal Atualizado").

O cálculo do Valor Nominal Atualizado dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI_k: Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento;

NI_{k-1}: Valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dcp: Número de dias corridos entre a primeira data de integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, para os demais períodos, inclusive e conforme aplicável, e a

data de cálculo, exclusive, e limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice utilizado, sendo "dcp" um número inteiro; e

dct: Número de dias entre a Data de Pagamento anterior e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice, sendo "dct" um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o "dct" será igual a 31 (trinta) dias corridos.

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se Data de Pagamento todo dia 20 (vinte) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 20 (vinte) não seja um Dia Útil, a partir do mês subsequente ao da Data de Integralização.

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação acumulada seja positiva, devendo a variação acumulada negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares de CRI, em razão do critério adotado.

No caso de extinção do IPCA ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição ("Taxa Substitutiva"), devendo a Securitizadora convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária, conforme o caso.

Remuneração

A remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira data de integralização dos CRI, calculados de

forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Atualizado, ou o respectivo saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J: Valor unitário da remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: Conforme definido acima;

Fator de Juros: Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

Onde:

i: 11,05%;

dcp: Conforme definido acima;

dct: Conforme definido acima.

Observação:

Para fins do presente Termo de Securitização, a expressão “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na última data de pagamento (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos neste Termo de Securitização.

Amortização

As Amortizações da dívida advinda dos CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas indicadas no **Anexo II**.

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times TA$$

Onde:

AM_i: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: Conforme definido acima;

TA: Taxa de amortização dos CRI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do **Anexo II**.

5.2. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

CLÁUSULA SEXTA – ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; e **(ii)** por qualquer outro motivo previsto no Instrumento de Emissão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Atualizado dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 03 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI e atualização na B3.

6.2. Valor do Saldo Devedor em Decorrência da Antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Atualizado dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Remuneração, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um

Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no Instrumento de Emissão, ou da amortização extraordinária das Notas Comerciais, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.2.1. O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate antecipado, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.3. Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora poderá, a qualquer tempo contado da Data de Emissão das Notas Comerciais e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, de forma integral, ou a amortização extraordinária das Notas Comerciais, de forma parcial, mediante notificação com 10 (dez) dias corridos de antecedência e o pagamento de Prêmio de Pagamento Antecipado sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo" e "Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

6.3.1. Considerando que as Notas Comerciais não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

6.3.2. Os recursos recebidos como produto de Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, conforme aplicável, observada a Cascata de Pagamentos.

6.3.3. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.3.4. Em qualquer hipótese, a amortização deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado.

6.4. Amortização Extraordinária Obrigatória: O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais e respectivamente dos CRI, deverá ser amortizado extraordinariamente, total ou parcialmente por meio dos Recebíveis (após a data de emissão do TVO ou documento equivalente do Empreendimento B ("TVO"), conforme previsto na Cláusula 7.1.4 do Instrumento de Emissão) ("Amortização Extraordinária Obrigatória"). Nessa hipótese, a Devedora não incorrerá no pagamento de qualquer multa de pré-pagamento.

6.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais e à composição inicial do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, serão integralmente destinados para **(i)** o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção e/ou reforma do Empreendimento B, no montante de R\$ 8.300.000,00 (oito milhões e

trezentos mil reais) ("Destinação Futura"); e **(ii)** o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas e desembolsadas pela Devedora, por meio de suas controladas Caminho do Meio e Nova Tarumã, nos Empreendimentos em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, conforme descritos no **Anexo IV**, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido nesta Cláusula 6.5, no montante de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), sendo 44,37% (quarenta e quatro inteiros e trinta e sete centésimos) correspondente ao Empreendimento A e 55,63% (cinquenta e cinco inteiros e sessenta e seis centésimos) correspondente ao Empreendimento B ("Destinação Reembolso").

6.5.1. O **Anexo IV** descreve **(i)** a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento B; e **(ii)** as despesas imobiliárias já incorridas pela Devedora, por meio de suas controladas Caminho do Meio e Nova Tarumã, e que serão reembolsadas com parte dos recursos captados por meio da emissão de Notas Comerciais.

6.5.2. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio deste instrumento exclusivamente conforme esta Cláusula Segunda.

6.5.3. Este instrumento poderá ser objeto de aditamento, após aprovação em Assembleia Especial de Investidores, para fins de atualização da parcela dos recursos de destinação semestral constantes no respectivo Anexo.

6.5.4. A Devedora declara que os Empreendimentos não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

6.5.5. A Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a fiscalizarem a Destinação de Recursos, a qualquer tempo, por força de solicitação expedida por órgãos públicos, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

6.5.6. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos deste instrumento de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares de CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor da Emissão de Notas Comerciais, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

6.6. Destinação Futura. Os recursos captados por meio no Instrumento de Emissão para Destinação Futura deverão ser destinados aos Empreendimentos até a Data de Vencimento,

conforme o cronograma de tentativa de destinação previsto no **Anexo IV**, observado o disposto abaixo.

6.6.1. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo, portanto, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

6.6.2. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, no último dia dos meses de maio e novembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida na Cláusula 6.6, nos termos do **Anexo IV** deste instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento B, aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão de Notas Comerciais.

6.6.3. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação Futura. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

6.6.4. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.

6.6.5. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o 60º (sexagésimo) dia anterior à Data de Vencimento, os Documentos de Destinação que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais em observância à Destinação Futura.

6.7. Destinação Reembolso. Os recursos captados para Destinação Reembolso foram destinados aos Empreendimentos, conforme os Documentos de Destinação identificados no **Anexo IV**, os quais foram apresentados e verificados pelo Agente Fiduciário dos CRI na presente data.

6.7.1. Considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária das Despesas Imobiliárias envolvidas na Destinação Reembolso, os recursos disponibilizados à Devedora a esse título serão de livre uso da Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação para os fins exigidos pela CVM.

6.7.2. Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora declara que as Despesas Imobiliárias que serão objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Devedora.

6.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão de Notas Comerciais ao Empreendimento B, a partir do Relatório Semestral e pela análise dos Documentos de Destinação fornecidos pela Devedora, nos termos desta Cláusula Sexta.

6.8.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal fiscalização, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

6.8.2. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão de Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula Segunda (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

6.8.3. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos no **Anexo IV** deste Instrumento de Emissão, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de Assembleia Especial de Investidores, conforme definido neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios

eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora, conforme o caso.

7.4. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário dos CRI o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; **(vii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; **(viii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(ix)** comunicar o Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e **(x)** fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada

exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; **(xi)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(xii)** manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e **(xiii)** informar e enviar para o Agente Fiduciário dos CRI organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI.

7.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI à CVM, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI. 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.

7.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** 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;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, 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 de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Emissão;
- (g) observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (m) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (n) analisou e divulgou, na forma do **Anexo VIII** eventuais conflitos de interesse aos Investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

- (p) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e
- (r) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreie a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI, mediante o registro do presente Termo de Securitização junto a B3, conforme previsto no § 1º do Artigo 26 da Lei nº 14.430.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do Artigo 26 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do Artigo 76 da MP nº 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430.

8.4.1. Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do Artigo 25, § 1º da Lei nº 14.430, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei nº 14.430, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

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

8.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.8.1. A Taxa de Administração (conforme definida abaixo) será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.9. Cascata de Pagamentos: O montante de 79% (setenta e nove por cento) dos recursos do Empreendimento A e o montante de 100% (cem por cento) dos recursos do Empreendimento B,

líquidos de comissões de vendas e impostos, oriundos da comercialização dos Lotes/Unidades (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador), que tenham sido comprovada e efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado, serão utilizados na seguinte ordem ("Cascata de Pagamentos"):

- (a)** Despesas do Patrimônio Separado em aberto;
- (b)** Recomposição do Fundo de Reserva para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (c)** Recomposição do Fundo de Despesas para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (d)** Pagamento da Remuneração dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não pagos, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (e)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (f)** Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (g)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- (h)** Havendo excedente, caso a Devedora esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, **(i)** liberação, em favor da Devedora, do montante de 4,00% (quatro por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Empreendimento A e 6,73% (seis, virgula setenta e três por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Empreendimento B, que tenham sido comprovada e efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado;
- (i)** Havendo excedente, exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis objeto de Garantia, se aplicável e até o limite de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), liberação à Devedora de valor a ser devolvido ao(s) Adquirente(s), em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos Contratos Imobiliários, conforme apurado em Relatório de Monitoramento;
- (j)** Havendo excedente, caso a Devedora esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, **(i)** destinação ao Fundo de Obras, até a expedição do TVO do Empreendimento B; ou **(ii)** Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, após a expedição do TVO do Empreendimento B.

8.9.1. O montante de 21% (vinte e um por cento) dos recursos, líquidos de comissões de vendas e impostos, oriundos da comercialização das Unidades do Empreendimento A (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador), que tenham sido comprovada e efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado serão liberados em favor da Caminho do Meio.

8.9.2. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos incidentes sobre os Recebíveis.

8.9.3. Caso a totalidade dos recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado arrecadados no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Cascata de Pagamentos, a Securitizadora comunicará a Devedora e os Avalistas para que complementem os valores faltantes até o 5º (quinto) dia subsequente ao recebimento da comunicação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

8.9.3.1. Caso o aporte descrito na Cláusula 8.9.3 acima não ocorra no prazo previsto acima, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora multa não compensatória no valor equivalente a 2,50% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado na data da comunicação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data de descumprimento até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

8.9.3.2. Observada a Cláusula 8.9, "(i)" acima, em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos Contratos Imobiliários, caberá exclusivamente à Devedora, à Caminho do Meio e à Nova Tarumã a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos Adquirentes nos termos dos Contratos Imobiliários, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos Adquirentes, com recursos próprios, não tendo a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações, **(i)** caso não haja recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado (após o pagamento dos itens "(a)" a "(h)" da Cláusula 8.9); ou **(ii)** ainda que haja recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado (após o pagamento dos itens "(a)" a "(h)" da Cláusula 8.9), os valores devidos aos Adquirentes superem R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) no mês correspondente, conforme apurado pelo Servicer em Relatório de Monitoramento.

8.10. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária, ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sempre reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

8.11. A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em

segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a assembleia acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a assembleia acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.12. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, poderão ser aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.12.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.12.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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.

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

9.1. Agente Fiduciário dos CRI: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 5º da Resolução CVM nº 17;

- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do Artigo 66 da Lei nº 6.404 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) assegura e assegurará, nos termos do Artigo 6º, § 1º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo X**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando do registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registrados nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

- (e)** intimar, conforme o caso, a Devedora e os Avalistas a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam 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;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer nos termos do Artigo 32, § 1º da Lei nº 14.430 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do Artigo 18 da Lei nº 14.430;
- (r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM nº 60 e Resolução CVM nº 81;
- (s)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme Artigo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (v)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

9.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da Emissão dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

(i) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

(a) a título de implementação e verificação de destinação de recursos de reembolso, será devida parcela única de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da primeira Data de Integralização dos CRI;

(b) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "(a)" acima

do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, devidas até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(c) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia à assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia à assembleia; e **(5)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(d) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens "(b)" e "(c)" acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

(f) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

9.4.1. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora, ou de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário dos CRI venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento

destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.2. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário dos CRI, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, convocação de Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário dos CRI, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

9.4.3. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

9.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.5.1. A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.5.2. A remuneração definida nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5.3. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário dos CRI a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário dos CRI, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo Agente Fiduciário dos CRI. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI presentes; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 28 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 9.6 e 9.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.10. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário dos CRI em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, 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 instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo se de outra forma diversa prevista neste Termo de Securitização.

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com

as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.13. O disposto nas Cláusulas 9.11 e 9.12 acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.14. Presunção de Veracidade: Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.15. Renúncia: O Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, a Securitizadora ou, caso esta não o faça, o Agente Fiduciário dos CRI, conforme disposto nos itens acima, deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar da sua ciência, o Agente Fiduciário dos CRI convocará uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, a qual instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do Artigo 28 da Resolução CVM nº 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do Artigo 30 da Resolução CVM nº 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração

do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do Artigo 30, § 4º da Resolução CVM nº 60.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias juntos aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares de CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.4.2. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM nº 60, conforme alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário dos CRI, ou **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 0 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores (mediante disponibilização na página que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI na rede mundial de computadores), toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, a convocação prevista na Cláusula 11.3 acima poderá ser de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://rocksec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma dos Artigos 26, § 5º, 44, 45, 46, inciso IV, “b”, e 52, inciso I da Resolução CVM nº 60, e do Artigo 23, § 3º da Lei nº 14.430.

11.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

11.4. Prazo para Realização: A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias.

11.4.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do Artigo 25 da Resolução CVM nº 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

11.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão

consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial de Investidores, por meio da disponibilização da ata da referida assembleia no site.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI poderão 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 e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

11.7. Responsabilidade da Emissora: 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, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores se instala com a presença de qualquer número de Investidores, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

11.11. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma dos Artigos 29, § 2º, e 30, § 5º da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81.

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

11.13. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

11.14. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Especial de Investidores .

11.15. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

11.16. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário dos CRI; ou **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

11.17. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.17.1. Caso a deliberação da Assembleia Especial de Investidores seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

11.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(v)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que

possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; **(vii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(viii)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(x)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

11.19. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.20. Dispensa: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário. Não obstante, após a emissão dos CRI, este instrumento e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos Titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos Titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração, desde que não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, conforme Resolução CVM nº 60: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; II – decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; III – decorrer da revolvência de direitos creditórios; IV – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; V – envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; e VI – decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do § 4º do Artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

11.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (Fundos.net).

11.22. Consulta Formal: Nos termos do §5º, do Artigo 30, da Resolução CVM nº 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos.

11.23. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a)** todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- b)** remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da Emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;
- c)** taxa de administração no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais para uma série do Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- d)** remuneração do Coordenador Líder, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da Emissão dos CRI, a ser paga ao Coordenador Líder, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- e)** será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por

hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando **(i)** esforços de cobrança e execução de Garantias; **(ii)** o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais; **(iii)** análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; **(iv)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(v)** verificações extraordinárias de condições precedentes, lastro, destinação e garantias; e **(vi)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

f) remuneração da Instituição Custodiante: **(i)** para fins de registro e implantação da CCI, será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI; e **(ii)** para fins de custódia da CCI, será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "(i)" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

g) a título de escrituração dos CRI, será devido o pagamento de parcela anual R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI;

h) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme acima disposto;

i) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

j) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto neste Termo de Securitização;

k) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

- l)** 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;
- m)** 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;
- n)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- o)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- p)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- q)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- r)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- s)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- t)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- u)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias Especiais de Investidores, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- v)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- w)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses

dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;

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

y) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

z) 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, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

aa) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

bb) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

cc) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

dd) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

ee) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

ff) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

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

12.2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.1 deste Termo de

Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.2.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.3. Responsabilidades dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.1 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, observada a Cláusula 12.3.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

12.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.3.2. Aporte de Recursos: Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

12.4. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos

abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados 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: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e **(d)** 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 (Artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e Artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor).

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 IRPJ apurado em cada período de apuração (Artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e Artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015, conforme em vigor). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da 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%.

A partir de 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 (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o Artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 7 de outubro de 2015, conforme em vigor. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (Artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do Artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no Artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor, 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor. 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De acordo com a MP nº 1.137/2022, os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, descritos acima, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota zero, de acordo com o Artigo 3º da MP nº 1.137/2022, exceção é feita para **(i)** às operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos do disposto nos incisos I a VI e VIII do *caput* do Artigo 23 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor; e **(ii)** para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos do

disposto nos Artigos 24 e 24-A da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no Artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor, 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, conforme em vigor. 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%, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor. 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.

CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleia Especial de Investidores, serão realizados mediante envio da convocação aos Titulares de CRI, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://rocksec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no Artigo 289 da Lei nº 6.404 e na Resolução nº CVM 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão **(a)** encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e **(b)** encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário dos CRI. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, na Resolução CVM nº 60 e/ou na Resolução CVM nº 80, conforme o caso.

14.3. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO E CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro e Custódia do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3, conforme Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430, e custodiado junto à Instituição Custodiante.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

ROCK SECURITIZADORA S.A.

Rua Tobias da Silva, nº 120, sala 307, 3º andar, Moinhos de Vento

CEP 90570-020, Porto Alegre/RS

At.: Pedro Henrique Colombo Onzi e Thiago Zanin Mota Corrêa

Telefone: (51) 3519-9093

E-mail: operações@rocksec.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br, pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

16.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de

Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

16.1.2. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

16.1.3. A mudança de qualquer um dos dados acima deve ser comunicado, de imediato, a todas as demais partes.

16.1.4. A parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

16.1.5. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos relacionados à Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

16.1.6. Para os fins deste contrato, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) 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 nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. 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 depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(b) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

(c) Baixa liquidez no mercado secundário: O mercado secundário de CRI 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. Os Titulares de CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

(d) Risco da existência de credores privilegiados: A MP nº 2.158-35/2001, em seu Artigo 76, disciplina 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de 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.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações

decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Manutenção do registro de securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadora, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(h) Crescimento da Emissora e de 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 fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(i) A importância de uma equipe qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para origem, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(j) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(k) Risco de estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(l) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(m) Risco tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em função do registro automático da Oferta: A Oferta está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora e pelos Avalistas, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.3 deste Termo de Securitização.

- (r)** Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (s)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora e aos Avalistas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI.
- (t)** Risco de insuficiência da garantia real imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, das Unidades e dos Lotes, os quais são objeto de Alienação Fiduciária de Imóvel e cujos Recebíveis são objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.
- (u)** Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos Contratos de Garantia, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.
- (v)** Registro dos Atos Societários: A Devedora se comprometeu a apresentar os Atos Societários que evidenciam a aprovação da presente Emissão e das Garantias, devidamente arquivados na JUCESC, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação dos Atos Societários devidamente arquivados pode impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso haja a contestação de algum sócio quanto à sua validade.
- (w)** Risco relacionado à ausência de classificação de risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.
- (x)** Risco de avalista pessoa física: Em caso de falecimento dos Avalistas pessoa física, os valores relativos ao aval estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos

herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(y) Risco de performance dos Imóveis: Os Imóveis encontram-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora e/ou os Avalistas poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários, notadamente, em razão da ausência de contratação de seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil do construtor, danos físicos ao imóvel e performance de construção.

(z) Risco decorrente de processos judiciais e débitos de tributos: A Devedora e os Avalistas são partes em ações judiciais e possuem débitos de tributos e não há garantia de que a Devedora e os Avalistas obtenham êxito nos processos judiciais em que são parte e que honrem com o pagamento dos débitos de tributos, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora e dos Avalistas e a existência de débitos de tributos podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora e dos Avalistas.

(aa) Capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrar suas obrigações: A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(bb) Risco de concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Instrumento de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

(cc) Demais riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI 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 e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como seus sucessores.

18.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, com certificado digital, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7. Assinatura Digital ou Eletrônica. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a MP nº 2.200-2/2001, o Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme em vigor, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

18.7.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

18.7.2. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

18.8. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os Artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

19.1.1. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA VINTE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

20.2. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP nº 2.200-2/2001.

Porto Alegre/RS, 05 de janeiro de 2024.

(As assinaturas constam do original.)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Anexo I do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
				Porto Alegre/RS, 05 de janeiro de 2024			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: ROCK SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 51.319.586/0001-92							
ENDEREÇO: Rua Tobias da Silva, nº 120							
COMPLEMENTO		sala 307, 3º and	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP 90570-020
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros							
COMPLEMENTO		4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: FRIZZO PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 24.939.455/0001-35							
ENDEREÇO: Rua Tobias da Silva, nº 137							
COMPLEMENTO		Cj. 507	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP 90570-020
4. GARANTIAS: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Obras; e (vii) o Fundo de Reserva.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 11.800.000,00 (onze milhões e oitocentos mil reais).							
TÍTULO: O “Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da Frizzo Participações Ltda.”, celebrado em 05 de janeiro de 2024, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual a Devedora emitiu 11.800 (onze mil e oitocentas) notas comerciais escriturais, no valor de R\$ 11.800.000,00 (onze milhões e oitocentos mil reais) (respectivamente, “Instrumento de Emissão” e “Notas Comerciais”).							
5.1. IMÓVEIS							
Empreendimento		Cartório		Matrícula		Endereço	
“Condomínio Residencial Caminho do Verde I”		Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS		78.004		Estrada Caminho do Meio, nº 2259, Vila Augusta, CEP 94856-060, Viamão/RS	
“Nova Tarumã”		Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS		73.209		Rodovia RS 118, nº 2700, Tarumã, CEP 94425-50, Viamão/RS	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				Conforme tabela constante do Item 6.9 abaixo.			

6.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL	2.207 (dois mil e duzentos e sete) dias, com vencimento em 20 de janeiro de 2030.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 11.800.000,00 (onze milhões e oitocentos mil reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA.
6.5. JUROS	11,55% (onze inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano.
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela constante do Item 6.9 abaixo.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	Porto Alegre/RS.
6.8. ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados no Instrumento de Emissão, incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; (ii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i>, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; (iii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

6.9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Período	Data de Aniversário Cálculo	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	05/01/2024	-	-	-
1	20/01/2024	23/01/2024	0,0000%	Não
2	20/02/2024	22/02/2024	0,0000%	Sim
3	20/03/2024	22/03/2024	0,0000%	Sim
4	20/04/2024	23/04/2024	0,0000%	Sim
5	20/05/2024	22/05/2024	0,0000%	Sim
6	20/06/2024	24/06/2024	0,0000%	Sim

7	20/07/2024	23/07/2024	0,0000%	Sim
8	20/08/2024	22/08/2024	0,0000%	Sim
9	20/09/2024	24/09/2024	0,0000%	Sim
10	20/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Sim
11	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim
12	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Sim
13	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim
14	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim
15	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Sim
16	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Sim
17	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim
18	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Sim
19	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim
20	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim
21	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Sim
22	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim
23	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Sim
24	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Sim
25	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Sim
26	20/02/2026	24/02/2026	0,0000%	Sim
27	20/03/2026	24/03/2026	0,0000%	Sim
28	20/04/2026	23/04/2026	0,0000%	Sim
29	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Sim
30	20/06/2026	23/06/2026	0,0000%	Sim
31	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Sim
32	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Sim
33	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Sim
34	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Sim
35	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Sim
36	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Sim
37	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Sim
38	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Sim
39	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Sim
40	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Sim
41	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Sim
42	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Sim
43	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Sim
44	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Sim
45	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Sim
46	20/10/2027	22/10/2027	0,0000%	Sim
47	20/11/2027	23/11/2027	0,0000%	Sim
48	20/12/2027	22/12/2027	0,0000%	Sim
49	20/01/2028	24/01/2028	0,0000%	Sim
50	20/02/2028	22/02/2028	0,0000%	Sim

51	20/03/2028	22/03/2028	0,0000%	Sim
52	20/04/2028	25/04/2028	0,0000%	Sim
53	20/05/2028	23/05/2028	0,0000%	Sim
54	20/06/2028	22/06/2028	0,0000%	Sim
55	20/07/2028	24/07/2028	0,0000%	Sim
56	20/08/2028	22/08/2028	0,0000%	Sim
57	20/09/2028	22/09/2028	0,0000%	Sim
58	20/10/2028	24/10/2028	0,0000%	Sim
59	20/11/2028	22/11/2028	0,0000%	Sim
60	20/12/2028	22/12/2028	0,0000%	Sim
61	20/01/2029	23/01/2029	0,0000%	Sim
62	20/02/2029	22/02/2029	0,0000%	Sim
63	20/03/2029	22/03/2029	0,0000%	Sim
64	20/04/2029	24/04/2029	0,0000%	Sim
65	20/05/2029	22/05/2029	0,0000%	Sim
66	20/06/2029	22/06/2029	0,0000%	Sim
67	20/07/2029	24/07/2029	0,0000%	Sim
68	20/08/2029	22/08/2029	0,0000%	Sim
69	20/09/2029	24/09/2029	0,0000%	Sim
70	20/10/2029	23/10/2029	0,0000%	Sim
71	20/11/2029	22/11/2029	0,0000%	Sim
72	20/12/2029	24/12/2029	0,0000%	Sim
73	20/01/2030	22/01/2030	100,0000%	Sim

(Anexo II do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data de Aniversário Cálculo	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	05/01/2024	-	-	-
1	20/01/2024	23/01/2024	0,0000%	Não
2	20/02/2024	22/02/2024	0,0000%	Sim
3	20/03/2024	22/03/2024	0,0000%	Sim
4	20/04/2024	23/04/2024	0,0000%	Sim
5	20/05/2024	22/05/2024	0,0000%	Sim
6	20/06/2024	24/06/2024	0,0000%	Sim
7	20/07/2024	23/07/2024	0,0000%	Sim
8	20/08/2024	22/08/2024	0,0000%	Sim
9	20/09/2024	24/09/2024	0,0000%	Sim
10	20/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Sim
11	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim
12	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Sim
13	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim
14	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim
15	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Sim
16	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Sim
17	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim
18	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Sim
19	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim
20	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim
21	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Sim
22	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim
23	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Sim
24	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Sim
25	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Sim
26	20/02/2026	24/02/2026	0,0000%	Sim
27	20/03/2026	24/03/2026	0,0000%	Sim
28	20/04/2026	23/04/2026	0,0000%	Sim
29	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Sim
30	20/06/2026	23/06/2026	0,0000%	Sim
31	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Sim
32	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Sim
33	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Sim
34	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Sim
35	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Sim

36	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Sim
37	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Sim
38	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Sim
39	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Sim
40	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Sim
41	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Sim
42	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Sim
43	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Sim
44	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Sim
45	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Sim
46	20/10/2027	22/10/2027	0,0000%	Sim
47	20/11/2027	23/11/2027	0,0000%	Sim
48	20/12/2027	22/12/2027	0,0000%	Sim
49	20/01/2028	24/01/2028	0,0000%	Sim
50	20/02/2028	22/02/2028	0,0000%	Sim
51	20/03/2028	22/03/2028	0,0000%	Sim
52	20/04/2028	25/04/2028	0,0000%	Sim
53	20/05/2028	23/05/2028	0,0000%	Sim
54	20/06/2028	22/06/2028	0,0000%	Sim
55	20/07/2028	24/07/2028	0,0000%	Sim
56	20/08/2028	22/08/2028	0,0000%	Sim
57	20/09/2028	22/09/2028	0,0000%	Sim
58	20/10/2028	24/10/2028	0,0000%	Sim
59	20/11/2028	22/11/2028	0,0000%	Sim
60	20/12/2028	22/12/2028	0,0000%	Sim
61	20/01/2029	23/01/2029	0,0000%	Sim
62	20/02/2029	22/02/2029	0,0000%	Sim
63	20/03/2029	22/03/2029	0,0000%	Sim
64	20/04/2029	24/04/2029	0,0000%	Sim
65	20/05/2029	22/05/2029	0,0000%	Sim
66	20/06/2029	22/06/2029	0,0000%	Sim
67	20/07/2029	24/07/2029	0,0000%	Sim
68	20/08/2029	22/08/2029	0,0000%	Sim
69	20/09/2029	24/09/2029	0,0000%	Sim
70	20/10/2029	23/10/2029	0,0000%	Sim
71	20/11/2029	22/11/2029	0,0000%	Sim
72	20/12/2029	24/12/2029	0,0000%	Sim
73	20/01/2030	22/01/2030	100,0000%	Sim

(Anexo III do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

DESPESAS DA OPERAÇÃO

DESPESAS FLAT CRI					
Despesas	Prestador de Serviço	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Estruturação e Originação	ROCK	2,00% do CRI	R\$ 232.000,00	0,00%	R\$ 232.000,00
Assessor Legal	Daló	Fixo	R\$ 45.000,00	16,00%	R\$ 53.571,43
Distribuição	Terra Investimentos	Fixo	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31
Emissão do CRI	ROCK Sec	0,25% do CRI	R\$ 29.500,00	11,15%	R\$ 33.202,03
Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	B3 CETIP	% do CRI com piso	0,0290000%	0,00%	R\$ 5.775,64
Registro CCI - Reembolso de Custas com a B3	B3 CETIP	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 118,00
Taxa de Comprovação de Titularidade	B3 CETIP	Valor/CCI	R\$ 87,83	0,00%	R\$ 87,83
Agente Fiduciário - Implantação	Vórtx	Fixo	R\$ 18.000,00	16,33%	R\$ 21.513,09
Agente Fiduciário	Vórtx	Fixo	R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92
Agente Liquidante e Escrituração CRI	Vórtx	Fixo	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Escrituração Nota Comercial	Vórtx	Fixo	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Custodiante Nota Comercial e CCI	Vórtx	Fixo	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20
Medição de Obras - Auditoria Inicial	Sarkis Engenharia	Mensal	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00
Servicer Imobiliário	Citrino	Fixo	R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
Taxa de Gestão - 1ª parcela mensal	ROCK Sec	Fixo	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22
Taxa de Fiscalização CVM	CVM	% da Operação/Distribuido	0,0300000%	0,00%	R\$ 3.540,00
TOTAL					R\$ 437.181,75

DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - ANUAIS					
Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92
Agente Liquidante e Escrituração CRI	Vórtx	Anual	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Escrituração Nota Comercial	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Custodiante Nota Comercial e CCI	Vórtx	Anual	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20
Auditoria das DF (ICVM 600)	Grupo BLB Brasil	Anual	R\$ 2.247,26	13,65%	R\$ 2.602,50
TOTAL					R\$ 52.799,70

DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - MENSAIS					
Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Taxa de Gestão	ROCK Sec	Mensal	R\$ 3.500,00	11,55%	R\$ 3.957,04
Servicer Imobiliário	Citrino	Mensal	R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
Medição de Obras	Sarkis Engenharia	Mensal	R\$ 2.500,00	0,00%	R\$ 2.500,00
Contabilidade do Patrimônio Separado	Link	Mensal	R\$ 237,00	0,00%	R\$ 237,00
Taxa de utilização B3 Cetip	B3 CETIP	Mensal	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00
Custódia de Ativos	B3 CETIP	Mensal	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 129,80
Custódia de Valores mobiliários	B3 CETIP	Mensal	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 206,50
TOTAL					R\$ 7.530,34

(Anexo IV do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS E DOS EMPREENDIMENTOS – DESTINAÇÃO DE RECURSOS

EMPREENDIMENTO	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA	CARTÓRIO	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL (DESTINATÁRIO) DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
"Condomínio Residencial Caminho do Verde I"	Caminho do Meio Urbanismo SPE Ltda.	78.004	Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS	Reembolso de custos com Construção do Empreendimento	13,16%	R\$ 0,00	Não
"Nova Tarumã"	Nova Tarumã Urbanismo Ltda.	73.209	Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS	Reembolso de custos com Construção do Empreendimento / Construção Futura	86,84%	R\$ 0,00	Não

TABELA 2: CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS – DESTINAÇÃO FUTURA (SEMESTRAL, EM R\$)

IMÓVEL	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	1º SEMESTRE 2024	2º SEMESTRE 2024	1º SEMESTRE 2025	2º SEMESTRE 2025	1º SEMESTRE 2026	2º SEMESTRE 2026	1º SEMESTRE 2027	2º SEMESTRE 2027	1º SEMESTRE 2028	2º SEMESTRE 2028	1º SEMESTRE 2029	2º SEMESTRE 2029
"Nova Tarumã"	R\$ 8.300.000,00	R\$ 8.300.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

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

IMÓVEL	FINALIDADE DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO TOTAL PREVISTO (R\$) POR IMÓVEL (A)	GASTOS JÁ REALIZADOS EM CADA IMÓVEL ATÉ A DATA DE EMISSÃO DOS CRI (R\$) (B)	VALORES A SEREM GASTOS EM CADA IMÓVEL (R\$) (C = A – B)	VALORES A SEREM DESTINADOS EM CADA IMÓVEL EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$) (D)	CAPACIDADE DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO A SEREM ALOCADOS EM CADA IMÓVEL (R\$) (E = C – D)	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI A SEREM ALOCADOS EM CADA IMÓVEL CONFORME CRONOGRAMA SEMESTRAL CONSTANTE DA TABELA 2 (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO DIVIDIDO POR IMÓVEL (*)
"Nova Tarumã"	Construção	R\$ 14.062.715,78	R\$ 5.762.715,78	R\$ 8.300.000,00	R\$ 0,00	R\$ 8.300.000,00	R\$ 8.300.000,00	86,84%

HISTÓRICO DE AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM GERAL E/OU LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	
01 a 12 de 2020	R\$ 8.000.000,00
01 a 12 de 2021	R\$ 15.000.000,00
01 a 12 de 2022	R\$ 15.000.000,00
Total	R\$ 38.000.000,00

TABELA 3: DESPESAS REEMBOLSÁVEIS – DESTINAÇÃO REEMBOLSO

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	A. A. CONSTRUCOES & REFORMAS LTDA	05/09/2023	2505	R\$ 46.654,46	MÃO DE OBRA
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	A. A. CONSTRUCOES & REFORMAS LTDA	02/10/2023	2552	R\$ 32.869,65	MÃO DE OBRA
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	ALINE PLETSCH DE LIMA - ME	01/09/2023	26	R\$ 30.673,85	SERVIÇO DE PAVIMENTAÇÃO

NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	BOREAL FIOS E CABOS	10/11/2023	14954	R\$ 101.784,39	CABOS ELÉTRICOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	CONCRETANQUES CONSTRUCAO DE RESERVATORIOS LTDA	21/06/2023	47478059	R\$ 50.000,00	PRÉ MOLDADO
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	CONCRETANQUES CONSTRUCAO DE RESERVATORIOS LTDA	28/08/2023	48567542	R\$ 30.000,00	PRÉ MOLDADO
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	CONCRETANQUES CONSTRUCAO DE RESERVATORIOS LTDA	19/09/2023	48981637	R\$ 30.000,00	PRÉ MOLDADO
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	CW OBRAS E PAVIMENTACOES LTDA	22/11/2022	3983	R\$ 5.950,00	MEIO FIO
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	CW OBRAS E PAVIMENTACOES LTDA	25/11/2022	4030	R\$ 5.520,00	MEIO FIO
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	CW OBRAS E PAVIMENTACOES LTDA	01/12/2022	4083	R\$ 4.800,00	MEIO FIO
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	20/11/2022	1719	R\$ 91.000,00	SERVIÇO DE MONTAGEM
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	20/01/2023	1728	R\$ 91.000,00	SERVIÇO DE MONTAGEM
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	22/02/2023	1732	R\$ 91.000,00	SERVIÇO DE MONTAGEM
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	21/03/2023	1736	R\$ 91.000,00	SERVIÇO DE MONTAGEM
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	26/04/2023	1743	R\$ 91.000,00	SERVIÇO DE MONTAGEM
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	23/05/2023	1751	R\$ 91.000,00	SERVIÇO DE MONTAGEM
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	22/08/2023	1768	R\$ 90.708,80	SERVIÇO DE MONTAGEM
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	19/09/2023	1782	R\$ 11.211,36	SERVIÇO DE MONTAGEM
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	11/11/2022	42179	R\$ 10.800,00	TUBOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	24/11/2022	42247	R\$ 7.560,00	TUBOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	01/12/2022	42270	R\$ 8.640,00	TUBOS

CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	31/01/2023	42618	R\$ 8.640,00	TUBOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	03/02/2023	42640	R\$ 6.540,00	TUBOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA DE CONCRETO LTDA.	29/11/2023	44584	R\$ 3.831,00	LAJE
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA LTDA	15/08/2023	44001	R\$ 18.611,00	ANEL
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA LTDA	21/08/2023	44046	R\$ 18.888,00	TUBOS
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA LTDA	31/08/2023	44118	R\$ 11.528,00	TUBOS
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	D AGOSTINI INDUSTRIA LTDA	01/09/2023	44119	R\$ 11.528,00	TUBOS
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	DVG INDUSTRIAL LTDA	27/03/2023	76572	R\$ 25.609,77	CURVA, ANEL E TUBO DE PVC
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	DVG INDUSTRIAL LTDA	21/04/2023	76572	R\$ 25.602,10	CURVA, ANEL E TUBO DE PVC
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	DVG INDUSTRIAL LTDA	19/05/2023	76572	R\$ 25.602,10	CURVA, ANEL E TUBO DE PVC
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	DVG INDUSTRIAL LTDA	02/05/2023	78328	R\$ 34.004,96	CURVA, ANEL E TUBO DE PVC
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	DVG INDUSTRIAL LTDA	30/05/2023	78328	R\$ 33.994,76	CURVA, ANEL E TUBO DE PVC
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	DVG INDUSTRIAL LTDA	27/06/2023	78328	R\$ 33.994,76	CURVA, ANEL E TUBO DE PVC
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	FARDIN & WOLLMANN TERRAPLANAGEM E PAVIMENTACAO LTDA	06/07/2023	303	R\$ 22.472,28	MÃO DE OBRA
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	FARDIN & WOLLMANN TERRAPLANAGEM E PAVIMENTACAO LTDA	06/07/2023	304	R\$ 39.527,59	MÃO DE OBRA
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	FARDIN & WOLLMANN TERRAPLANAGEM E PAVIMENTACAO LTDA	10/08/2023	321	R\$ 22.584,55	MÃO DE OBRA
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	FARDIN & WOLLMANN TERRAPLANAGEM E PAVIMENTACAO LTDA	10/08/2023	322	R\$ 4.994,14	MÃO DE OBRA

NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	FARDIN & WOLLMANN TERRAPLANAGEM E PAVIMENTACAO LTDA	10/08/2023	323	R\$ 62.135,50	MÃO DE OBRA
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	FARDIN & WOLLMANN TERRAPLANAGEM E PAVIMENTACAO LTDA	18/12/2023	430	R\$ 36.597,25	MÃO DE OBRA
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	FARDIN & WOLLMANN TERRAPLANAGEM E PAVIMENTACAO LTDA	18/12/2023	431	R\$ 70.762,13	MÃO DE OBRA
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	FARDIN & WOLLMANN TERRAPLANAGEM E PAVIMENTACAO LTDA	18/12/2023	432	R\$ 17.903,29	MÃO DE OBRA
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	INSTALADORA ELET MERCURIO	20/10/2023	28468	R\$ 85.850,00	MÃO DE OBRA ELÉTRICA
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	JOMAT INDUSTRIA DE ART. CIMENTO LTDA.	21/08/2023	11700	R\$ 53.050,00	POSTE
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	JOMAT INDUSTRIA DE ART. CIMENTO LTDA.	22/09/2023	11700	R\$ 53.050,00	POSTE
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	OLIVEIRA AREIA E TERRAPLANAGEM LTDA.	21/11/2023	148	R\$ 41.393,75	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	OLIVEIRA AREIA E TERRAPLANAGEM LTDA.	21/07/2023	249	R\$ 29.960,00	AREIA
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	OLIVEIRA AREIA E TERRAPLANAGEM LTDA.	13/09/2023	263	R\$ 18.705,00	AREIA
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	OLIVEIRA AREIA E TERRAPLANAGEM LTDA.	22/09/2023	263	R\$ 18.705,00	AREIA
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	POSTES METALICOS GRANDO LTDA	11/09/2023	185	R\$ 42.887,28	POSTES
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	POSTES METALICOS GRANDO LTDA	10/10/2023	185	R\$ 42.887,28	POSTES
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	POSTES METALICOS GRANDO LTDA	10/11/2023	185	R\$ 42.887,28	POSTES
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	SANPLAST IND PLAST	01/09/2023	OC1229 / NF 23543	R\$ 29.860,00	BOBINA
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	SANPLAST IND PLAST	04/08/2023	OC1229 / NF 23543	R\$ 23.940,00	BOBINA
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	Scuti Construcoes Ltda	31/10/2022	228	R\$ 48.217,18	SERVIÇO DE ESCAVAÇÃO

NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	Scuti Construcoes Ltda	24/11/2022	229	R\$ 224.129,03	SERVIÇO DE ESCAVAÇÃO
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	Scuti Construcoes Ltda	21/12/2022	231	R\$ 114.139,35	SERVIÇO DE ESCAVAÇÃO
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	Scuti Construcoes Ltda	26/12/2022	231	R\$ 100.000,00	SERVIÇO DE ESCAVAÇÃO
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	Scuti Construcoes Ltda	28/12/2022	231	R\$ 132.799,76	SERVIÇO DE ESCAVAÇÃO
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	Scuti Construcoes Ltda	28/02/2023	232	R\$ 200.842,17	SERVIÇO DE ESCAVAÇÃO
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	Scuti Construcoes Ltda	31/03/2023	233	R\$ 369.682,60	SERVIÇO DE ESCAVAÇÃO
NOVA TARUMA URBANISMO SPE LTDA - TERRAS ALTAS TARUMA	73.209	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	TECMOLD INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	01/11/2023	208120	R\$ 10.498,05	BLOCO INTERTRAVADO
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	TRANSPORTE E COMERCIO SOARES LTDA.	22/11/2022	178	R\$ 4.071,04	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	TRANSPORTE E COMERCIO SOARES LTDA.	23/01/2023	185	R\$ 59.275,55	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	TRANSPORTE E COMERCIO SOARES LTDA.	16/03/2023	193	R\$ 22.819,38	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	TRANSPORTE E COMERCIO SOARES LTDA.	26/05/2023	203	R\$ 33.743,73	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	TRANSPORTE E COMERCIO SOARES LTDA.	20/07/2023	210	R\$ 22.128,05	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	TRANSPORTE E COMERCIO SOARES LTDA.	18/10/2023	223	R\$ 26.203,89	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	VERLAG IND. E COM. DE EQUIP. IND. LTDA	07/11/2023	1850	R\$ 53.334,85	BOMBA DE CONCRETO
CAMINHO DO MEIO URBANISMO SPE LTDA - GREEN PARQUE JARDIM	78.004	REGISTRO DE IMÓVEIS - VIAMÃO/RS	VERLAG IND. E COM. DE EQUIP. IND. LTDA	07/11/2023	1852	R\$ 46.416,09	PAINEL ELÉTRICO

(Anexo V do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

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

FRIZZO PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.939.455/0001-35, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente" ou "Frizzo"), em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da Frizzo Participações Ltda.*", firmado em 05 de janeiro de 2024, DECLARA que os recursos recebidos em virtude da liberação de recursos de integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito da Destinação Futura, conforme previsto no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório:

DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	ENDEREÇO	STATUS DA OBRA (%)	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS/ETAPA DO PROJETO: INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E OUTROS	DOCUMENTO (Nº DA NOTA FISCAL (NF-E) / RECIBO [X] / TED [X] / DOC [X] / BOLETO (AUTENTICAÇÃO) / OUTROS	COMPROVANTE DE PAGAMENTO	PERCENTUAL DO RECURSO UTILIZADO NO SEMESTRE	VALOR GASTO NO SEMESTRE
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre									[=]%
Valor desembolsado									R\$ [=]
Saldo a destinar									R\$ [=]
Valor Total da Oferta									R\$ [=]

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do Artigo 116 da Lei nº 6.404, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emitente, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

(Anexo VI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

ROCK SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 120, sala 307, 3º andar, Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 1ª emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias;

(ii) nos termos do Artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;

(iii) nos termos do Artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160 e do Artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o Artigo 107 do Código Civil e com o Artigo 10, § 2º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

(Anexo VII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantias Real e Fidejussória e sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, nos termos do Artigo 18, § 4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, e Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ROCK SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 120, sala 307, 3º andar, Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92 ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), e o Termo de Securitização objeto de instituição do regime fiduciário, pela Emissora, sobre a Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o Artigo 107 do Código Civil e com o Artigo 10, § 2º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

(Anexo VIII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

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

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215 - 4º Andar Pinheiros, CEP: 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
Número da Emissão: 1ª Emissão;
Número das Séries: Única;
Emissor: **ROCK SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 120, sala 307, 3º andar, Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92;
Quantidade: 11.800 (oito mil e oitocentos);
Forma: Nominativa escritural.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o Artigo 107 do Código Civil e com o Artigo 10, § 2º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("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. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do Artigo 9 da Resolução CVM nº 17.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

(Anexo IX do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ROCK SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 120, sala 307, 3º andar, Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92 ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização").

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

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o Artigo 107 do Código Civil e com o Artigo 10, § 2º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

(Anexo X do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Frizzo Participações Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, Série Única, da Rock Securitizadora S.A.)

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI ATUA

Declaração acerca da inexistência 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 o Agente Fiduciário dos CRI tenha atuado como agente fiduciário no período.

CRI Frizzo II - 1º Adit. Termo de Securitização - 2024jan11.pdf

Documento número #092b53bb-d514-4765-a435-66a557889c86

Hash do documento original (SHA256): bb24565b4beb8f734c37330aab633ff4879292f604b0fddb1ffa17c765df9b15

Hash do PAdES (SHA256): 22de954e493852fbc96472e4521d9ec330f80d456a4029a0a3caddc4aa84a839

Assinaturas



Pedro Henrique Colombo Onzi

CPF: 024.082.620-54

Assinou em 11 jan 2024 às 14:20:26

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 17 mai 2024



MATHEUS GOMES FARIA

CPF: 058.133.117-69

Assinou em 11 jan 2024 às 17:32:42

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 18 jul 2024



JOSÉ EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA

CPF: 423.085.298-30

Assinou em 11 jan 2024 às 14:48:16

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 ago 2024



Thiago Zanin Mota Correa

CPF: 985.563.550-72

Assinou em 11 jan 2024 às 13:47:54

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 03 jul 2024

Log

11 jan 2024, 13:46:37

Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 criou este documento número 092b53bb-d514-4765-a435-66a557889c86. Data limite para assinatura do documento: 10 de fevereiro de 2024 (13:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

11 jan 2024, 13:46:38

Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: pedro@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Pedro Henrique Colombo Onzi e CPF 024.082.620-54.

11 jan 2024, 13:46:38 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: mgf@vortx.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo MATHEUS GOMES FARIA e CPF 058.133.117-69.

11 jan 2024, 13:46:38 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: jej@vortx.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo JOSÉ EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA e CPF 423.085.298-30.

11 jan 2024, 13:46:38 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: thiago@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thiago Zanin Mota Correa e CPF 985.563.550-72.

11 jan 2024, 13:47:55 Thiago Zanin Mota Correa assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 985.563.550-72. IP: 187.32.161.227. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -30.0351488 e longitude -51.216384. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.716.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

11 jan 2024, 14:20:26 Pedro Henrique Colombo Onzi assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 024.082.620-54. IP: 179.152.69.16. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -30.0223508 e longitude -51.2007495. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.717.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

11 jan 2024, 14:48:17 JOSÉ EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 423.085.298-30. IP: 163.116.224.116. Componente de assinatura versão 1.717.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

11 jan 2024, 17:32:42 MATHEUS GOMES FARIA assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 058.133.117-69. IP: 163.116.224.116. Componente de assinatura versão 1.718.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

11 jan 2024, 17:32:42 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 092b53bb-d514-4765-a435-66a557889c86.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 092b53bb-d514-4765-a435-66a557889c86, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.