



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 1ª E 2ª SÉRIES, DA 3ª EMISSÃO DA



ROCK SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora S1

CNPJ/MF nº 51.319.586/0001-92

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88

como Agente Fiduciário

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ/MF nº 09.214.661/0001-94

Datado de
14 de outubro de 2024



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO 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 Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento, CEP 90570-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("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, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias, Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão da Rock Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 3ª emissão 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; 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 adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Adquirentes"	Os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Imobiliário.
----------------------	---

“Agente Fiduciário”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária dos Imóveis a ser constituída pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“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.
“Aprovação Societária da Devedora”	A Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 14 de outubro de 2024, na qual foram aprovadas as condições da Emissão de Notas Comerciais, conforme disposto no Artigo 45 da Lei nº 14.195, bem como a constituição das Garantias.
“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.
“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) ELIAS ROGÉRIO LUNARDI, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.858.980 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 141.933.158-27, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Elenice Justina Lunardi, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 2.542.164 SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 028.707.219-35, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina, na Rua Lauro Graeff, nº 113, Estrela, CEP 89900-000 (“<u>Sr. Elias</u>”); (ii) STELA MÁRIS CZARNOBAY STÜRMER, brasileira, casada pelo regime da comunhão universal de bens com Paulo César Stürmer, devidamente qualificado abaixo, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.854.071 SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 526.685.259-34, residente e domiciliada na Cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina, na Avenida Getúlio Vargas, nº 936, apto. 401, Centro, CEP 89900-000 (“<u>Sra. Stela</u>”); (iii) PAULO CÉSAR STÜRMER, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Stela Máris Czarnobay Stürmer, devidamente qualificada acima, empresário, portador da Carteira de Identidade Nacional (CIN) nº 19401361053, inscrito no CPF/MF sob o nº 194.013.610-53, residente e domiciliado na Cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina, na Avenida Getúlio Vargas, nº 936, apto. 401, Centro, CEP 89900-000 (“<u>Sr. Paulo</u>”); (iv) GABRIELLA CZARNOBAY STÜRMER, brasileira, solteira, jornalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3381911 SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 061.566.459-85, residente e domiciliada na Cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina, na Avenida Getúlio Vargas, nº 936, apto. 401, Centro, CEP: 89900-000 (“<u>Sra. Gabriella</u>”); e (v) PAULA CZARNOBAY STÜRMER, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3381912 SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 068.018.989-06, residente e domiciliada na Cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina, na Avenida Getúlio Vargas, nº 936, apto. 401, Centro, CEP 89900-000 (“<u>Sra. Paula</u>”).
“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”	Quando mencionadas em conjunto: a CCI 1 e a CCI 2.
“CCI 1”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI 2”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários da 2ª Série, 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 Devedora, na qualidade de fiduciante, 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 da 1ª Tranche das Notas Comerciais possa ser realizada, observado o disposto na Cláusula Quarta do Instrumento de Emissão, quais sejam: (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação por cada parte, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis, sendo certo que, para fins de cumprimento desta condição, serão aceitas as aprovações societárias assinadas e protocoladas perante a Junta Comercial competente, sem o registro; (ii) perfeita formalização e protocolo da Aprovação Societária da Devedora perante a JUCESC; (iii) registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio da Devedora, para a perfeita formalização da garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) prenotação das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, e apresentação do referido comprovante de prenotação para a Securitizadora e o Agente Fiduciário; (v) registro das Notas Comerciais em nome da Securitizadora perante o Escriturador;

	(vi) registro do Termo de Securitização junto à B3, com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI e as Garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização; (vii) subscrição e integralização de CRI pelos investidores em montante o suficiente para a integralização do Preço de Integralização da 1ª Tranche das Notas Comerciais; (viii) conclusão satisfatória à Securitizadora, a seu exclusivo critério, de auditoria jurídica de escopo limitado, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica ("<u>Auditoria Jurídica</u>") pelos assessores legais contratados para a auditoria jurídica, atestando a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; (ix) apresentação, ao Coordenador Líder e à Securitizadora, da opinião legal da Oferta, endereçada e destinada aos mesmos, realizada pelos assessores legais contratados assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, em condições satisfatórias e sem restrições ao Coordenador Líder e à Securitizadora, a seu exclusivo critério, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; (x) apresentação de Relatório de Medição inicial das obras dos Empreendimentos e a contratação de Agente de Medição (conforme definido no Instrumento de Emissão); (xi) contratação do Servicer (conforme definido no Instrumento de Emissão) e conclusão satisfatória da auditoria financeira dos Contratos Imobiliários,
--	--

	notadamente, com a verificação dos aditivos aos Contratos Imobiliários para fins de previsão operação de securitização e cessão fiduciária dos Recebíveis, mediante entrega do Relatório de Monitoramento; (xii) não promulgação de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da Operação; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível a realização da Operação; (xiii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização, de forma que a integralização dos CRI fique inviabilizada pelas condições que passem praticadas em mercado em decorrência de tal evento; e (xiv) as Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e as declarações prestadas pela Devedora e pelos Avalistas, nos termos da Cláusula Doze abaixo, e seus subitens, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas na data da primeira integralização do Preço de Integralização das Notas Comerciais, substancialmente na forma do Anexo VII 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 das Notas Comerciais, aplicável individualmente para cada série, possa ser realizada, observado o disposto na Cláusula Quarta do Instrumento de Emissão, quais sejam: (i) cumprimento e manutenção das Condições Precedentes da 1ª Tranche e das Condições Precedentes das Tranches Periódicas imediatamente anteriores; (ii) subscrição e integralização de CRI pelos investidores em montante o suficiente para a

	integralização do Preço de Integralização da respectiva Tranche Periódica das Notas Comerciais; e (iii) apresentação de Relatório de Medição das obras dos Empreendimentos, indicando o montante de recursos da respectiva Chamada de Capital.
“Conta Arrecadadora 1”	A conta corrente nº 98.890-8, agência nº 0579, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Securitizadora.
“Conta Arrecadadora 2”	A conta corrente nº 98.891-6, agência nº 0579, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Securitizadora.
“Conta do Empreendimento 1”	A conta corrente nº 3.632-4, agência nº 0702, da Caixa Econômica Federal (Cód. 104), de titularidade da Devedora.
“Conta do Empreendimento 2”	A conta corrente nº 578695567-9, agência nº 0702, da Caixa Econômica Federal (Cód. 104), de titularidade da Devedora.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente nº 52.479-4, agência nº 0579, do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Securitizadora.
“Contas Arrecadadoras”	Quando mencionadas em conjunto: a Conta Arrecadadora 1 e a Conta Arrecadadora 2.
“Contas dos Empreendimentos”	Quando mencionadas em conjunto: a Conta do Empreendimento 1 e a Conta do Empreendimento 2.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, 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 das 1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão, da Rock</i>

	<i>Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora.
“Contratos de Garantia”	Quando mencionados em conjunto: (i) o Instrumento de Emissão, para fins do Aval, do Fundo de Despesas, dos Fundos de Obras e do Fundo de Reserva; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis, para fins da Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) eventual instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos Imobiliários”	Cada Unidade é comercializada por meio da celebração de um <i>“Compromisso 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”	Quando mencionados em conjunto: os Créditos Imobiliários da 1ª Série e os Créditos Imobiliários da 2ª Série.
“Créditos Imobiliários da 1ª Série”	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série, representados pela CCI 1, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, 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.
“Créditos Imobiliários da 2ª Série”	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série, representados pela CCI 2, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 2ª Série, 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”	Quando mencionados em conjunto: os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série.
“CRI da 1ª Série”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da 3ª Emissão da Securitizadora.
“CRI da 2ª Série”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série, da 3ª Emissão 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 da série correspondente, pelos respectivos Titulares dos 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 de cada série, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos de cada série, 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 MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina, na Avenida

	Getúlio Vargas, nº 926, sala 05, Centro, CEP 89900-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.214.661/0001-94.
“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) documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM nº 160; 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 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 3ª emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A ROCK SECURITIZADORA S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo.
“Empreendimento 1”	O empreendimento imobiliário em desenvolvimento no Imóvel 1, pela Devedora, sob a modalidade de

	incorporação imobiliária, denominado “Casa Atalaia 47”, localizado em Itajaí/SC.
“Empreendimento 2”	O empreendimento imobiliário em desenvolvimento no Imóvel 2, pela Devedora, sob a modalidade de incorporação imobiliária, denominado “Edifício Colibri”, localizado em São Miguel do Oeste/SC.
“Empreendimentos”	Quando mencionados em conjunto: o Empreendimento 1 e o Empreendimento 2.
“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.
“Escrituras de Alienação de Fiduciária de Imóveis”	Quando mencionadas em conjunto: a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis 1 e a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis 2.
“Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis 1”	A <i>“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrada entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis do Imóvel 1.
“Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis 2”	A <i>“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrada entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis do Imóvel 2.

“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantias Real e Fidejussória e sob a Forma Escritural”</i> , celebrado 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 Sétima abaixo, 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 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.
“Fundos de Obras”	Os fundos a serem constituídos nas Contas Arrecadadoras, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula Quinta do Instrumento de Emissão.
“Garantias”	Quando mencionadas em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Despesas; (v) os Fundos de Obras; (vi) o Fundo de Reserva; e (vii) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Imóveis”	Quando mencionados em conjunto: o Imóvel 1 e o Imóvel 2.
“Imóvel 1”	O imóvel objeto da Matrícula nº 60.448 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC, sobre o qual se encontra em desenvolvimento o Empreendimento 1.

“Imóvel 2”	O imóvel objeto da Matrícula nº 50.456 do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste/SC, sobre o qual se encontra em desenvolvimento o Empreendimento 2.
“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 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias”</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 em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“JUCESC”	A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.

“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.
“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”	Quando mencionadas em conjunto: as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série.
“Notas Comerciais da 1ª Série”	As notas comerciais escriturais da 1ª Série da 1ª Emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada.
“Notas Comerciais da 2ª Série”	As notas comerciais escriturais da 2ª Série da 1ª Emissão da 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 dos 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 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, das 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 as 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) Contas Arrecadoras; (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e (vii) 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 de cada série, 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 das Notas Comerciais da série correspondente.
“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 de cada série 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 de cada série 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.
“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 1 e os Recebíveis 2.
“Recebíveis 1”	A totalidade dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das Unidades do

	Empreendimento 1 (líquidos de corretagem e impostos sobre a receita da venda), de titularidade da Devedora, nos termos dos Contratos Imobiliários, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das Unidades comercializadas aos 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, bem como dos futuros direitos de crédito de titularidade da Devedora decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Recebíveis 2”	A totalidade dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento 2 (líquidos de corretagem e impostos sobre a receita da venda), de titularidade da Devedora, nos termos dos Contratos Imobiliários, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das Unidades comercializadas aos 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, bem como dos futuros direitos de crédito de titularidade da Devedora decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis.

“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Arrecadoras 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 nos Empreendimentos 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 dos Empreendimentos, consequentemente, para liberação de recursos dos Fundos 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, com cópia para a Securitizadora, pela Devedora para verificação da Destinação de Recursos.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI da série correspondente, 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 dos CRI”	Os investidores profissionais, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da série correspondente.
“Unidades”	As unidades autônomas que compõem os Empreendimentos, 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 Despesas”	O valor inicial do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).
“Valor Inicial do Fundo de Reserva”	O valor inicial do Fundo de Reserva será equivalente a R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor mínimo do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 70.000,00 (setenta mil 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, aprovado pela Assembleia Geral de Constituição de Sociedade por Ações realizada em 09 de junho de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“JUCISRS”), em sessão realizada em 06 de julho de 2023, sob o nº 43300071642.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas 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 da 1ª Série, representados pela CCI 1, com saldo devedor de **R\$ 26.250.000,00** (vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), e os Créditos Imobiliários da 2ª Série, representados pela CCI 2, com saldo devedor de **R\$ 4.400.000,00** (quatro milhões e quatrocentos mil reais), todos de sua titularidade, com saldo devedor total de **R\$ 30.650.000,00** (trinta milhões, seiscentos e cinquenta 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 pelas 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 pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas 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, as CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e as Contas Arrecadadoras:

- (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 às 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; (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 pelas CCI foi adquirida pela Emissora, por meio da celebração do Instrumento de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão depositados diretamente nas Contas Arrecadadoras, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.



2.6. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas 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 pelas 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 pelas CCI nas Contas Arrecadadoras, 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 9.300 (nove mil e trezentas) Notas Comerciais ("1ª Tranche"), sendo 4.900 (quatro mil e novecentos) Notas Comerciais da 1ª Série e 4.400 (quatro mil e quatrocentos) Notas Comerciais da 2ª Série, será realizada à vista, somente após o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da 1ª Tranche. Os recursos da 1ª Tranche serão integralmente pagos, 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 das Notas Comerciais serão destinados da seguinte forma:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, proporcionalmente ao volume de cada série;
- (ii) Composição inicial do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, proporcionalmente ao volume de cada série;
- (iii) Composição inicial do Fundo de Obras 1 com todo o valor residual decorrente da integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e do Fundo de Obras 2 com todo o valor residual decorrente da integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, após a dedução dos itens "(i)" e "(ii)" acima, nas Contas Arrecadadoras.

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 de cada série, 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 dos Empreendimentos, nos termos da Cláusula 7.1 e seguintes 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 dos Fundos 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 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 dos 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 e/ou nas Contas Arrecadoras, incluindo eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e
- (iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos 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.



2.10.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Securitizadora celebraram o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual a Devedora cedeu e prometeu ceder fiduciariamente a integralidade dos Recebíveis, em favor da Securitizadora.ds

2.10.3. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Securitizadora celebraram as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio das quais a Devedora constituiu a alienação fiduciária dos Imóveis e, consequentemente, das Unidades dos Empreendimentos, em favor da Securitizadora.

2.10.4. 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 dos CRI, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

2.10.5. Fundos de Obras: Nos termos do Instrumento de Emissão, as partes concordaram em constituir, nas Contas Arrecadoras, o fundo de obras para o Empreendimento 1 ("Fundo de Obras 1") e o fundo de obras para o Empreendimento 2 ("Fundo de Obras 2"), 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.

2.10.6. 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 dos CRI, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva.

2.10.7. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia integral das Obrigações Garantidas, a Devedora prometeu alienar fiduciariamente à Securitizadora eventuais bens imóveis que sejam recebidos como parte do pagamento pela alienação das Unidades aos Adquirentes, nos termos previstos no Instrumento de Emissão.

2.11. Eventos de Vencimento Antecipado: A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Instrumento de Emissão, sempre de forma não automática (observado, no entanto, o disposto na Cláusula 2.11.2), na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, e desde que tenha decorrido eventual e respectivo prazo de cura/constituição em mora:



- (i) não pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Instrumento de Emissão, bem como com relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas previstas e definidas no Instrumento de Emissão, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento e desde que tenha decorrido o respectivo prazo de cura/constituição em mora;
- (ii) não cumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Instrumento de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não haja em 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de aviso escrito da Securitizadora;
- (iii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos Artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (iv) **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pelos Avalistas; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou dos Avalistas, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou dos Avalistas, independentemente do deferimento do respectivo pedido e conforme aplicável;
- (v) caso a Devedora não apresente à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, ou em menor prazo, caso assim exigido pelo respectivo órgão regulador/fiscalizador, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos da Operação foram empregados para o fim previsto no Instrumento de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- (vi) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou os Avalistas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se **(i)** o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; ou **(ii)** se for cancelado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (vii) inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou dos Avalistas em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Avalistas decorrentes do Instrumento de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Devedora e/ou pelos



Avalistas , até 10 (dez) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (viii)** não pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Avalistas, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Avalistas decorrentes do Instrumento de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (ix)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Avalistas de qualquer de suas obrigações nos termos do Instrumento de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (x)** invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial do Instrumento de Emissão ou dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas oriundas do Instrumento de Emissão e dos Documentos da Operação;
- (xi)** descumprimento da Destinação de Recursos pela Devedora, nos termos constantes do Instrumento de Emissão;
- (xii)** se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou dos Avalistas, contida do Instrumento de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xiii)** alteração do Contrato Social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações pela Devedora e/ou pelos Avalistas previstas no Instrumento de Emissão;
- (xiv)** pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso a Devedora e/ou os Avalistas estejam em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas no Instrumento de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;
- (xv)** transformação do tipo societário da Devedora;
- (xvi)** redução de capital social da Devedora;
- (xvii)** extinção, liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou quotas ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou os



Avalistas que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto destes;

- (xviii)** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora e/ou pelos Avalistas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que comprovadamente afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas de cumprir suas obrigações nos termos do Instrumento de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (xix)** caso os atuais detentores do controle acionário da Devedora e/ou dos Avalistas, direto ou indireto, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o seu controle;
- (xx)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades e que afetem de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas, para o cumprimento de suas obrigações estabelecidas no Instrumento de Emissão, observada, em relação à Devedora e/ou aos Avalistas, a possibilidade destes demonstrarem estar em trâmite discussão, judicial ou administrativa, contestando de boa-fé o ato que determinou a referida não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão;
- (xxi)** não envio pela Devedora das informações necessárias para realização do acompanhamento pelos prestadores da operação em até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação de referidas informações;
- (xxii)** descumprimento de qualquer obrigação socioambiental pertinente (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde, à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;
- (xxiii)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente da Legislação Anticorrupção e Antilavagem pela Devedora e/ou pelos Avalistas;
- (xxiv)** desabilitação de qualquer dos Empreendimentos às regras do patrimônio de afetação ou do RET;
- (xxv)** caso quaisquer das Garantias, e/ou algum Documento da Operação, venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia,



distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;

- (xxvi)** caso quaisquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça em até 30 (trinta) dias do fato, uma nova garantia à Securitizadora, à sua exclusiva análise e aprovação, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;
- (xxvii)** caso qualquer dos Imóveis e/ou demais bens outorgados em Garantia venham a ser objeto de qualquer Ônus ou promessa de outorga de Ônus; cessão/alienação ou promessa de cessão/alienação, ainda que com condição suspensiva ou resolutiva; concessão de tais bens em garantia ainda que de propriedade superveniente e/ou residual; ou mesmo venda/promessa de venda pela Devedora de qualquer de seus ativos (exceção à comercialização das Unidades em estoque dos Empreendimentos no curso normal de seus negócios, observadas as regras do Instrumento de Emissão), sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI;
- (xxviii)** falecimento, invalidez, incapacidade civil, ainda que relativa, dos Avalistas (pessoas físicas), sem que haja a substituição do respectivo Avalista ou o reforço da garantia de modo satisfatório à Securitizadora em até 30 (trinta) dias do respectivo fato, devendo o reforço de garantia ser aprovado em Assembleia Especial de Investidores;
- (xxix)** caso as obras físicas dos Empreendimentos não sejam finalizadas até a Data de Conclusão (inclusive) (conforme definida no Instrumento de Emissão);
- (xxx)** caso ocorram, no entendimento da Agente de Medição, alterações injustificáveis ao cronograma de obras dos Empreendimentos e/ou ao custo estimado das obras dos Empreendimentos, estabelecidos no Relatório de Medição Inicial;
- (xxxi)** caso ocorram alterações relevantes no projeto dos Empreendimentos, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Agente de Medição;
- (xxxii)** caso o LTV de qualquer Empreendimento seja superior a 55% (cinquenta e cinco por cento), a Devedora e/ou os Avalistas deixem de aportar recursos próprios na respectiva Conta Arrecadadora para o restabelecimento do referido limite, conforme Cláusula Sexta do Instrumento de Emissão; e
- (xxxiii)** caso a Aprovação Societária da Devedora e os Contratos de Garantia não sejam registrados ou arquivados nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.11.1. Para fins deste instrumento, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no Artigo 116 e no Artigo 243, § 3º,



ambos da Lei nº 6.404, sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos.

2.11.2. A Devedora obriga-se a notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência e estejam listados na Cláusula 2.11 acima. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, sendo certo que a referida solicitação somente poderá ocorrer 1 (uma) vez a cada 12 (doze) meses, ou em menor período se assim solicitado pelo órgão regulador.

2.11.3. A obrigação de comprovação da destinação de recursos perdurará até a data do vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a totalidade da alocação, ainda que haja vencimento antecipado.

2.12. Convocação e Instalação: Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos e prazos descritos neste Termo de Securitização, para essa convocação.

2.12.1. Nos casos em que não houver precisão de prazo de cura, o procedimento de convocação da Assembleia Especial de Investidores deverá ter início no Dia Útil seguinte ao dia do conhecimento, pela Securitizadora, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado.

2.13. Deliberação: As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia Especial de Investidores, bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI nas referidas assembleias, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas Comerciais, serão aquelas estipuladas neste Termo de Securitização.

2.13.1. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Investidores por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Instrumento de Emissão.

2.14. Pagamento: Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela



Devedora e/ou pelos Avalistas, nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

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: 3ª;
Séries: 1ª e 2ª;
Quantidade de CRI: 30.650 (trinta mil, seiscentas e cinquenta), sendo 26.250 (vinte e seis mil, duzentos e cinquenta) CRI da 1ª Série e 4.400 (quatro mil e quatrocentas) CRI da 2ª Série;
Valor Global: R\$ 30.650.000,00 (trinta milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), sendo R\$ 26.250.000,00 (vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais) relativos aos CRI da 1ª Série e R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais) relativos aos CRI da 2ª Série;
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária: Variação positiva acumulada do IPCA;
Remuneração: 11,00% a.a. (onze por cento ao ano) com relação aos CRI da 1ª Série e 11,05% a.a. (onze inteiros e cinco centésimos por cento ao ano) com relação aos CRI da 2ª Série, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI de cada série;
Encargos Moratórios: (i) Remuneração incidente 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 pro rata die, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e (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;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Nas datas indicadas no ANEXO II deste Termo de Securitização;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração: Nas datas indicadas no ANEXO II deste Termo de Securitização;
Regime Fiduciário: Sim;
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
Data de Emissão: 14 de outubro de 2024;
Local de Emissão: Porto Alegre/RS;
Data de Vencimento: 24 de janeiro de 2028 com relação aos CRI da 1ª Série e 22 de setembro 2027 com relação aos CRI da 2ª Série;
Prazo de Vencimento: 1197 (mil cento e noventa e sete) dias com relação aos CRI da 1ª Série e 1103 (mil cento e três) dias com relação aos CRI da 2ª Série;



Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Despesas; (v) os Fundos de Obras; (vi) o Fundo de Reserva (conforme definidas no Termo de Securitização);
Coobrigação da Securitizadora: Não há;
Subordinação: Não há;
Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Incorporação dos juros em 22 de outubro de 2024, conforme cronograma constante do ANEXO II deste Termo de Securitização;
Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: Na data indicada no ANEXO II deste Termo de Securitização;
Forma: Escritural e nominativa;
Garantia Flutuante: Não há;
Classificação ANBIMA: Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações: a.1) Categoria: Híbrido; b.1) Concentração: Concentrado; c.1) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa; d.1) Tipo de contrato com lastro: CCB ou valores mobiliários representativos de dívida; e.1) Revolvência: Não; f.1) Existência de crédito não performado: Não; VII. Informações estatísticas sobre inadimplementos: Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado;
Códigos ISIN: BRRCKSCRI023 (CRI da 1ª Série); e BRRCKSCRI031 (CRI da 2ª Série).

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) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Artigo 86, II da Resolução CVM nº 160 e observada a Cláusula 3.10 do Termo de Securitização; 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: A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta poderá ser realizada somente entre Investidores Profissionais, e não poderá ser destinada a Investidores Qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o Artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, bem como não cumpre os §§ 9º e 10 do Artigo 33 da Resolução CVM nº 30.

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 dos 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 dos 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. Preço de Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada de forma parcial, 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.

4.3. Ágio ou Deságio: Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, sendo certo que **(i)** o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério da Securitizadora, quais sejam: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(c)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do Artigo 61 da Resolução CVM nº 160, e **(ii)** não haverá alteração dos custos totais (custos *all-in*) da Emissora ou da Devedora estabelecidos neste Termo de Securitização, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das condições previstas neste Termo de Securitização.

4.4. 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:

$$\mathbf{VNa = VNe \times C}$$

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 e um) 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 dos 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 dos 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:

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

Onde:

i: 11,0000 (CRI da 1ª Série); e 11,0500 (CRI da 2ª Série);

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 pelas 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 3 (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 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 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 da série correspondente, deverá ser amortizado extraordinariamente, total ou parcialmente por meio dos Recebíveis correspondentes à respectiva série (após a data de emissão do Habite-se ou documento equivalente do respectivo Empreendimento ("Habite-se"), 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 o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à construção dos Empreendimentos ("Destinação de Recursos").



6.5.1. O **ANEXO IV** descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Empreendimentos.

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 Sexta.

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 títulos de dívida de emissão da Devedora.

6.5.5. A Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos deste instrumento de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Sexta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário. 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. Os recursos captados por meio das Notas Comerciais deverão ser total e exclusivamente destinados aos Empreendimentos até a Data de Vencimento dos CRI ou até a comprovação integral da Destinação de Recursos, conforme o cronograma indicativo 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, com cópia à Securitizadora, no último dia dos meses de maio e novembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos estabelecida na Cláusula 6.5, nos termos do **ANEXO IV** deste instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos 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, sendo que o primeiro relatório deverá ser enviado até 31 de novembro de 2024.

6.6.3. O Agente Fiduciário 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 de Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção 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, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, 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 de Recursos.

6.6.5. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário 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 de Recursos.

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

6.7.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário 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.

6.7.2. 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 Sexta (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

6.7.3. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação de Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos no **ANEXO IV** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação em 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 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 dos CRI e ao Agente Fiduciário, 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, 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, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao



Agente Fiduciário 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 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, 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 dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e **(x)** fornecer ao Agente Fiduciário, 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, 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 dos 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 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, 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 dos CRI.

7.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário 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. 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 pelas CCI;

(e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas 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 pelas 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 que impeça o Agente Fiduciário 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 pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas 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 pelas 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 pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Arrecadadoras 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. Contas Arrecadadoras: A arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis ocorrerá diretamente nas Contas Arrecadadoras e, posteriormente, destinados à 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 pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Arrecadadoras 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 pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Arrecadadoras 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 dos 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 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 às 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 pelas Contas Arrecadadoras; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.8. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (advindos das Contas Arrecadadoras) como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, proporcionalmente entre as séries, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, será a seguinte ("Cascata de Pagamentos"):

(a) Despesas do Patrimônio Separado em aberto;

(b) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;

(c) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;

(d) Pagamento da Remuneração dos CRI vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;



- (e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, 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, liberação, em favor da Devedora, do montante de 4,00% (quatro por cento) dos direitos creditórios decorrentes dos Empreendimentos, relativos aos tributos devidos pela Devedora dentro do Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 10.931/04, que tenham sido comprovada e efetivamente recebidos nas Contas Arrecadadoras;
- (i) Havendo excedente, caso a Devedora esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, (i) destinação aos Fundos de Obras, até a expedição do Habite-se dos Empreendimentos; ou (ii) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, após a expedição do Habite-se dos Empreendimentos, observada a Cláusula 7.1.4 do Instrumento de Emissão.

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

8.8.2. Caso a totalidade dos recursos recebidos nas Contas Arrecadadoras 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.

8.8.3. Caso o aporte descrito na Cláusula 8.8.2 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 da série correspondente 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.

8.8.4. Observada a Cláusula 8.8 acima, em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos Contratos Imobiliários, caberá exclusivamente à Devedora, 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.



8.9. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado e das Contas Arrecadadoras:

Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadadoras oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, poderão ser aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.9.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.9.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadadoras 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 e nas Contas Arrecadadoras 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

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

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário 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 dos 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis quando do registro no Cartório de Títulos e Documentos competente, 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 de 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, **(i)** com base nos valores apresentados com relação aos Imóveis dados em garantia, por meio da Alienação Fiduciária de Imóveis, estas são suficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; e **(ii)** desde que observada periodicamente a Razão de Garantia, a Cessão Fiduciária de Recebíveis poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

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

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

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos 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 dos 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, 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 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 dos 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 dos 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 dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos 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 dos 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 dos 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 dos 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 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 deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

(i) Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário 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 no valor previsto no **ANEXO III**, 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, serão devidas parcelas anuais no valor previsto no **ANEXO III**, sendo a primeira 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, 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, 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 com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, 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 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 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, 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 dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, 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 solicitar garantia dos Titulares dos 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, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, convocação de Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, 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, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, 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, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, 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 nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

9.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário 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 dos 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, 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 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 dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos 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 nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos 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 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 dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário 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 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 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, 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 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, 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 do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada 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, e instalar-se-á, e instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares dos 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 será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do § 4º do Artigo 30 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: 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, 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 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.4.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia 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 dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou de interesse dos Titulares dos CRI de cada série, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos 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 dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.1.1. São exemplos de matérias de interesse específico dos Titulares dos CRI de cada série, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, **(2)** Atualização Monetária e Remuneração, forma de cálculo e as Datas de Pagamento, **(3)** Data de Vencimento, e **(4)** amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI da respectiva série; **(b)** a renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI da respectiva série ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora; e **(c)** demais assuntos específicos a cada uma das séries. Nessas hipóteses a respectiva Assembleia Especial de Investidores será realizada separadamente entre as séries de CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

11.1.2. São exemplos de matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(b)** os quóruns de convocação, instalação e deliberação em Assembleia Especial de



Investidores, conforme previstos nesta Cláusula Onze; **(c)** obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário previstas neste Termo de Securitização; **(d)** despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; **(e)** novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; **(f)** substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(g)** escolha da entidade que substituirá a Emissora; e **(h)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores. Nessas hipóteses a assembleia será realizada conjuntamente por todos os Titulares dos CRI, computando-se único quórum de convocação, instalação e deliberação.

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 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 nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos 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 dos CRI.

11.3.1.1. Nos termos do § 2º do Artigo 26 da Resolução CVM nº 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: I – dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; II – ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e III – indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

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.

11.3.5. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do Artigo 26, § 1º Resolução CVM nº 60.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia Especial de Investidores não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, respeitada a legislação vigente à época.

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 dos 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 dos 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: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário 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 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 dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário 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 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 dos 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 dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos 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: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (ou 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável) e, em segunda convocação, com qualquer número.

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 dos CRI ou não.

11.11. Os Titulares dos 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 dos 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 dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do 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 dos 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 deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos 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 dos 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; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos 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 (ou maioria simples dos CRI presentes da respectiva série, conforme aplicável) 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 pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos 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 e Contas Arrecadadoras, conforme a Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação por Titulares dos CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação presentes e em segunda convocação por Titulares dos CRIs que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores, desde que



os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação, sendo que referidos quóruns serão aplicáveis às assembleias da comunhão de Titulares dos CRI ou às assembleias de Titulares dos CRI da respectiva série, conforme matérias de interesse previstas nas Cláusulas 11.1.1 e 11.1.2 acima.

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 dos CRI (ou todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme aplicável), 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 (ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme aplicável), 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)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; **(iv)** 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 CRI; ou **(v)** caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para os Empreendimentos. 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 de cada 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 Artigo 30, § 5º da Resolução CVM nº 60, os Titulares dos 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.

11.22.1. É de responsabilidade de cada Titular dos 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) a Securitizadora ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo: **(i)** pela estruturação da Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor previsto no **ANEXO III**, a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI; e **(ii)** pela administração do Patrimônio Separado, serão devidas parcelas mensais para uma série do Patrimônio Separado, no valor previsto no **ANEXO III**, observado o custo extra de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais por série adicional, sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira 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 dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo. A despesa mencionada no item “(ii)” será reajustada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

b) 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 conseqüentes 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. A despesa mencionada acima será reajustada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

c) a Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo: **(i)** pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor previsto no **ANEXO III**, a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI; e **(ii)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor



previsto no **ANEXO III**, sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A despesa mencionada no item “(ii)” será reajustada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. As remunerações serão devidas à Instituição Custodiante mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*,

d) o Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração prevista na Cláusula Nona acima;

e) o Coordenador Líder fará jus à remuneração, pela distribuição da Emissão dos CRI, em parcela única no valor previsto no **ANEXO III**, a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI;

f) o Agente de Liquidação e o Escriturador dos CRI farão jus à remuneração, pelos serviços de liquidação e escrituração dos CRI, respectivamente, em parcelas anuais, nos valores previstos no **ANEXO III**, sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

g) o Contador do Patrimônio Separado dos CRI fará jus à remuneração, pelo serviço de contador do Patrimônio Separado dos CRI, em parcelas mensais, nos valores previstos no **ANEXO III**, sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI

h) o Auditor Independente dos CRI fará jus à remuneração, pelo serviço de auditoria dos CRI, em parcelas anuais, nos valores previstos no **ANEXO III**, sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI

i) todos os emolumentos da B3, relativos às 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;

j) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses



dos Titulares dos 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 nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

k) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto neste Termo de Securitização;

l) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

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

n) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes 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, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como 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 da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

p) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores, na forma da regulamentação aplicável;

q) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

r) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

s) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o



provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e

t) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, ora descritas no **ANEXO III** do presente instrumento.

12.1.1. As demais despesas serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas, através do Patrimônio Separado, sendo certo que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos aos encargos moratórios descritos na Cláusula 12.1.4 abaixo.

12.1.2. Caso quaisquer tributos ou encargos que venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado passem a afetar substancialmente, de maneira adversa, o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Devedora poderá, ao seu exclusivo critério e mediante comunicação enviada à Securitizadora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, realizar a amortização extraordinária total das Notas Comerciais, o que inclui o pagamento de 100% (cem por cento) do saldo devedor do valor principal, acrescido da Atualização Monetária e Remuneração e quaisquer demais encargos eventualmente previstos no Instrumento de Emissão, sendo certo que, nesta hipótese, não será devido qualquer forma de prêmio em razão do pagamento antecipado aqui previsto.

12.1.3. Tributos: As Despesas da Operação, sejam pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos da Cláusula 12.1 acima, deverão incluir ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Mora da Devedora: Em caso de mora no pagamento de quaisquer Despesas da Operação, a Devedora sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ambos calculados sobre o valor do débito em atraso devidamente reajustado pelo IPCA (ou outro índice que venha a substituí-lo) desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento.

12.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos 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 dos 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 pelas CCI, que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.3. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.1 e 12.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observadas as Cláusulas 12.3.1 e 12.3.2 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 dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.3.2. Aporte de Recursos: Caso qualquer um dos Titulares dos 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 dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos 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 dos 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 dos 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: A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser 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/>), na forma do § 5º do Artigo 44, Artigo 45 e da alínea “b” do Artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário 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 e seus aditamentos serão registrados na B3, conforme Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430, e custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **ANEXO VII** deste Termo de Securitização.

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 Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento

CEP 90570-040, Porto Alegre/RS

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

Telefone: (51) 3519-9093

E-mail: operacoes@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, 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 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 dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.



Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos 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 dos 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 dos CRI.

(b) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos 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 dos 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 dos 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 dos CRI, de forma privilegiada,



sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(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 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 dos 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 dos 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 originação, 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 dos 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 dos 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 dos 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 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 dos 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 dos 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, aos Avalistas e a determinados antigos proprietários dos Imóveis, 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 dos CRI.

(t) Risco de insuficiência da garantia real imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis e das Unidades, os quais são objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis 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 da Aprovação Societária da Devedora: A Devedora se comprometeu a apresentar a Aprovação Societária da Devedora que evidencia a aprovação da presente Emissão e das Garantias, devidamente arquivada na JUCESC, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação da Aprovação Societária da Devedora devidamente arquivada 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 dos 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, conseqüentemente, 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 dos CRI.

(cc) Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento: Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

(dd) Risco de restrição à negociação: Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderão ser negociados para Investidores Qualificados e/ou ao público em geral, conforme constou da Cláusula 3.10 deste Termo de Securitização. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(ee) Riscos de conflito de interesses: A Emissora declara que integra o mesmo conglomerado econômico do Servicer contratado, sendo este, para fins da legislação e regulamentação, sua parte relacionada. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora e o Servicer pode gerar um conflito de interesses.

(ff) 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 e/ou aos Titulares dos 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 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, 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, mediante aprovação dos Titulares dos 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 responde perante os Titulares dos 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. 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, 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. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.



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.

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 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 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, 14 de outubro de 2024.

(As assinaturas seguem nas próximas páginas)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



(PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA ROCK SECURITIZADORA S.A.)

ROCK SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: Thiago Zanin Mota Corrêa

Cargo: Diretor

CPF/MF: 985.563.550-72

Nome: Pedro Henrique Colombo Onzi

Cargo: Diretor

CPF/MF: 024.082.620-54

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador

CPF/MF: 058.133.117-69

Nome: Renata Neves de Carvalho

Cargo: Procuradora

CPF/MF: 368.104.838-02



(**ANEXO I** DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA ROCK SECURITIZADORA S.A.)

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	
				Porto Alegre/RS, 14 de outubro de 2024	
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Fracionária
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: ROCK SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 51.319.586/0001-92					
ENDEREÇO: Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento					
CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90570-040
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					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS					
CNPJ/MF: 09.214.661/0001-94					
ENDEREÇO: Avenida Getúlio Vargas, nº 926, sala 05, Centro					
CIDADE	São Miguel do Oeste	UF	SC	CEP	89900-000
4. GARANTIAS: Não há.					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 26.250.000,00 (vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais).					
TÍTULO: O “Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias”, celebrado em 14 de outubro de 2024, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual a Devedora emitiu 30.650 (trinta mil, seiscentas e cinquenta) notas comerciais escriturais de sua 1ª (primeira) emissão, em 2 (duas) séries, no montante de R\$ 30.650.000,00 (trinta milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) (respectivamente, “Instrumento de Emissão” e “Notas Comerciais”), sendo 26.250 (vinte e seis mil, duzentas e cinquenta) notas comerciais escriturais correspondentes à 1ª (primeira) série (“Notas Comerciais 1ª Série”) e 4.400 (quatro mil e quatrocentas) notas comerciais escriturais correspondentes à 2ª (segunda) série (“Notas Comerciais 2ª Série”).					
5.1. IMÓVEL					
Proprietário	Empreendimento	Matrícula		Endereço	
Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias	“Casa Atalaia 47”	60.448 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC		Rua Antonio Rocha D’Andrade, nº 45, Fazenda, CEP 88306-320, Itajaí/SC	
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	1193 (mil cento e noventa e três) dias, com vencimento em 20 de janeiro de 2028.																																																						
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 26.250.000,00 (vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais).																																																						
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva acumulada do IPCA.																																																						
6.5. JUROS	12,00% a.a. (doze 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:																																																							
<table><tr><th>Período</th><th>Data de Aniversário Cálculo</th><th>Data de Pagamento do CRI</th><th>Taxa de Amortização (Tai)</th><th>Pagamento de Juros?</th><th>Incorpora Juros?</th></tr><tr><td>1</td><td>20/10/2024</td><td>22/10/2024</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr><tr><td>2</td><td>20/11/2024</td><td>22/11/2024</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>3</td><td>20/12/2024</td><td>24/12/2024</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>4</td><td>20/01/2025</td><td>22/01/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>5</td><td>20/02/2025</td><td>24/02/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>6</td><td>20/03/2025</td><td>24/03/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>7</td><td>20/04/2025</td><td>23/04/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>8</td><td>20/05/2025</td><td>22/05/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr></table>		Período	Data de Aniversário Cálculo	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?	Incorpora Juros?	1	20/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Não	Sim	2	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim	Não	3	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Sim	Não	4	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim	Não	5	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim	Não	6	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Sim	Não	7	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Sim	Não	8	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim	Não
Período	Data de Aniversário Cálculo	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?	Incorpora Juros?																																																		
1	20/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Não	Sim																																																		
2	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim	Não																																																		
3	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Sim	Não																																																		
4	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim	Não																																																		
5	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim	Não																																																		
6	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Sim	Não																																																		
7	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Sim	Não																																																		
8	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim	Não																																																		

9	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Sim	Não
10	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim	Não
11	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim	Não
12	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Sim	Não
13	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim	Não
14	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Sim	Não
15	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Sim	Não
16	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Sim	Não
17	20/02/2026	24/02/2026	0,0000%	Sim	Não
18	20/03/2026	24/03/2026	0,0000%	Sim	Não
19	20/04/2026	23/04/2026	0,0000%	Sim	Não
20	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Sim	Não
21	20/06/2026	23/06/2026	0,0000%	Sim	Não
22	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Sim	Não
23	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Sim	Não
24	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Sim	Não
25	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Sim	Não
26	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Sim	Não
27	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Sim	Não
28	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Sim	Não
29	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Sim	Não
30	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Sim	Não
31	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Sim	Não
32	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Sim	Não
33	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Sim	Não
34	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Sim	Não
35	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Sim	Não
36	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Sim	Não
37	20/10/2027	22/10/2027	0,0000%	Sim	Não
38	20/11/2027	23/11/2027	0,0000%	Sim	Não
39	20/12/2027	22/12/2027	0,0000%	Sim	Não
40	20/01/2028	24/01/2028	100,0000%	Sim	Não

* * * * *



DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	
SÉRIE	Única	NÚMERO	02	Porto Alegre/RS, 14 de outubro de 2024	
				TIPO DE CCI	Fracionária
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: ROCK SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 51.319.586/0001-92					
ENDEREÇO: Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento					
CIDADE	Porto Alegre		UF	RS	CEP 90570-040
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					
CIDADE	São Paulo		UF	SP	CEP 05425-020
3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS					
CNPJ/MF: 09.214.661/0001-94					
ENDEREÇO: Avenida Getúlio Vargas, nº 926, sala 05, Centro					
CIDADE	São Miguel do Oeste		UF	SC	CEP 89900-000
4. GARANTIAS: Não há.					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais).					
TÍTULO: O "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias", celebrado em 14 de outubro de 2024, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual a Devedora emitiu 30.650 (trinta mil, seiscentas e cinquenta) notas comerciais escriturais de sua 1ª (primeira) emissão, em 2 (duas) séries, no montante de R\$ 30.650.000,00 (trinta milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) (respectivamente, " <u>Instrumento de Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> "), sendo 26.250 (vinte e seis mil, duzentas e cinquenta) notas comerciais escriturais correspondentes à 1ª (primeira) série (" <u>Notas Comerciais 1ª Série</u> ") e 4.400 (quatro mil e quatrocentas) notas comerciais escriturais correspondentes à 2ª (segunda) série (" <u>Notas Comerciais 2ª Série</u> ").					
5.1. IMÓVEL					
Proprietário	Empreendimento	Matrícula		Endereço	
Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias	"Edifício Colibri"	50.456 do Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste/SC		Rua Marechal Floriano, nº 322, Centro, CEP 89900-000, São Miguel do Oeste/SC	
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		1101 (mil cento e um) dias, com vencimento em 20 de outubro de 2027.			

6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva acumulada do IPCA.
6.5. JUROS	11,95% a.a. (onze inteiros e noventa 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?	Incorpora Juros?
1	20/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Não	Sim
2	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim	Não
3	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Sim	Não
4	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim	Não
5	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim	Não
6	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Sim	Não
7	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Sim	Não
8	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim	Não
9	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Sim	Não
10	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim	Não
11	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim	Não



12	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Sim	Não
13	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim	Não
14	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Sim	Não
15	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Sim	Não
16	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Sim	Não
17	20/02/2026	24/02/2026	0,0000%	Sim	Não
18	20/03/2026	24/03/2026	0,0000%	Sim	Não
19	20/04/2026	23/04/2026	0,0000%	Sim	Não
20	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Sim	Não
21	20/06/2026	23/06/2026	0,0000%	Sim	Não
22	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Sim	Não
23	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Sim	Não
24	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Sim	Não
25	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Sim	Não
26	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Sim	Não
27	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Sim	Não
28	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Sim	Não
29	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Sim	Não
30	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Sim	Não
31	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Sim	Não
32	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Sim	Não
33	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Sim	Não
34	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Sim	Não
35	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Sim	Não
36	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Sim	Não
37	20/10/2027	22/10/2027	100,0000%	Sim	Não

* * * * *

(ANEXO II DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA ROCK SECURITIZADORA S.A.)

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRI da 1ª Série

Período	Data de Aniversário Cálculo	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?	Incorpora Juros?
1	20/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Não	Sim
2	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim	Não
3	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Sim	Não
4	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim	Não
5	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim	Não
6	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Sim	Não
7	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Sim	Não
8	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim	Não
9	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Sim	Não
10	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim	Não
11	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim	Não
12	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Sim	Não
13	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim	Não
14	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Sim	Não
15	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Sim	Não
16	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Sim	Não
17	20/02/2026	24/02/2026	0,0000%	Sim	Não
18	20/03/2026	24/03/2026	0,0000%	Sim	Não
19	20/04/2026	23/04/2026	0,0000%	Sim	Não
20	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Sim	Não
21	20/06/2026	23/06/2026	0,0000%	Sim	Não
22	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Sim	Não
23	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Sim	Não
24	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Sim	Não
25	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Sim	Não
26	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Sim	Não
27	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Sim	Não
28	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Sim	Não
29	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Sim	Não
30	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Sim	Não
31	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Sim	Não
32	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Sim	Não
33	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Sim	Não
34	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Sim	Não
35	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Sim	Não
36	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Sim	Não
37	20/10/2027	22/10/2027	0,0000%	Sim	Não
38	20/11/2027	23/11/2027	0,0000%	Sim	Não
39	20/12/2027	22/12/2027	0,0000%	Sim	Não
40	20/01/2028	24/01/2028	100,0000%	Sim	Não



CRI da 2ª Série

Período	Data de Aniversário Cálculo	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?	Incorpora Juros?
1	20/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Não	Sim
2	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim	Não
3	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Sim	Não
4	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim	Não
5	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim	Não
6	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Sim	Não
7	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Sim	Não
8	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim	Não
9	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Sim	Não
10	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim	Não
11	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim	Não
12	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Sim	Não
13	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim	Não
14	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Sim	Não
15	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Sim	Não
16	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Sim	Não
17	20/02/2026	24/02/2026	0,0000%	Sim	Não
18	20/03/2026	24/03/2026	0,0000%	Sim	Não
19	20/04/2026	23/04/2026	0,0000%	Sim	Não
20	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Sim	Não
21	20/06/2026	23/06/2026	0,0000%	Sim	Não
22	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Sim	Não
23	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Sim	Não
24	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Sim	Não
25	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Sim	Não
26	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Sim	Não
27	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Sim	Não
28	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Sim	Não
29	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Sim	Não
30	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Sim	Não
31	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Sim	Não
32	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Sim	Não
33	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Sim	Não
34	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Sim	Não
35	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Sim	Não
36	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Sim	Não
37	20/10/2027	22/10/2027	100,0000%	Sim	Não



(ANEXO III DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO 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\$ 613.000,00	0,00%	R\$ 613.000,00
Assessor Legal	Daló	Fixo	R\$ 110.000,00	16,00%	R\$ 130.952,38
Distribuição	Terra Investimentos	Fixo	R\$ 35.000,00	9,65%	R\$ 39.392,23
Emissão do CRI	ROCK Sec	0,25% do CRI	R\$ 76.625,00	11,15%	R\$ 86.240,86
Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	B3 CETIP	% do CRI com piso	0,0290000%	0,00%	R\$ 8.888,50
Registro CCI - Reembolso de Custas com a B3	B3 CETIP	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 306,50
Taxa de Comprovação de Titularidade	B3 CETIP	Valor/CCI	R\$ 87,83	0,00%	R\$ 87,83
Agente Fiduciário - Implantação	Vórtx	Fixo	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Agente Fiduciário	Vórtx	Fixo	R\$ 20.000,00	16,33%	R\$ 23.903,43
Custodiante de Lastro – Nota Comercial	Vórtx	Fixo	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Agente Registrador CCI – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	Vórtx	Fixo	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Registrador CCI – 2ª Série (Edifício Colibri)	Vórtx	Fixo	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Liquidante do CRI	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Agente Escriturador do CRI – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	Vórtx	Fixo	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Escriturador do CRI – 2ª Série (Edifício Colibri)	Vórtx	Fixo	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Escriturador da NC – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	Vórtx	Fixo	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Escriturador da NC – 2ª Série (Edifício Colibri)	Vórtx	Fixo	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Servicer Imobiliário – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	Citrino	Fixo	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00
Servicer Imobiliário – 2ª Série (Edifício Colibri)	Citrino	Fixo	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Taxa de Gestão – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	ROCK Sec	Fixo	R\$ 3.750,00	11,15%	R\$ 4.220,60
Taxa de Gestão – 2ª Série (Edifício Colibri)	ROCK Sec	Fixo	R\$ 1.000,00	11,15%	R\$ 1.125,50
Taxa de Fiscalização CVM	CVM	% da Operação/Distribuído	0,0300000%	0,00%	R\$ 9.195,00
TOTAL					R\$ 995.608,65



DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - ANUAIS					
Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 20.000,00	16,33%	R\$ 23.903,43
Agente Liquidante do CRI	Vórtx	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Agente Escriturador do CRI – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Escriturador do CRI – 2ª Série (Edifício Colibri)	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Escriturador da NC – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Escriturador da NC – 2ª Série (Edifício Colibri)	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Custodiante de Lastro – Nota Comercial	Vórtx	Anual	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Auditoria das DF (ICVM 600)	Grupo BLB Brasil	Anual	R\$ 2.247,26	13,65%	R\$ 2.602,50
TOTAL					R\$ 75.507,97

DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - MENSAIS					
Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Taxa de Gestão – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	ROCK Sec	Fixo	R\$ 3.750,00	11,15%	R\$ 4.220,60
Taxa de Gestão – 2ª Série (Edifício Colibri)	ROCK Sec	Fixo	R\$ 1.000,00	11,15%	R\$ 1.125,50
Servicer Imobiliário – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	Citrino	Mensal	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00
Servicer Imobiliário – 2ª Série (Edifício Colibri)	Citrino	Mensal	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Medição de Obras – 1ª Série (Casa Atalaia 47)	MV Gerenciamento	Mensal	R\$ 3.500,00	0,00%	R\$ 3.500,00
Medição de Obras – 2ª Série (Edifício Colibri)	MV Gerenciamento	Mensal	R\$ 3.500,00	0,00%	R\$ 3.500,00
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	0,0011000%	0,00%	R\$ 337,15
Custódia de Valores mobiliários	B3 CETIP	Mensal	0,0017500%	0,00%	R\$ 536,375
Conta do Patrimônio Separado	Itaú	Mensal	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00
TOTAL					R\$ 16.926,63



(**ANEXO IV** DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA ROCK SECURITIZADORA S.A.)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS E DOS EMPREENDIMENTOS

EMPREENDIMENTO	PROPRIETÁRIO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	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
"Casa Atalaia 47"	Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias	Rua Antonio Rocha D'Andrade, nº 45, Fazenda, CEP 88306-320, Itajaí/SC	60.448 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	Construção	86%	R\$ 26.250.000,00	Não
"Edifício Colibri"	Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias	Rua Marechal Floriano, nº 322, Centro, CEP 89900-000, São Miguel do Oeste/SC	50.456 do Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste/SC	Construção	14%	R\$ 4.400.000,00	Não

TABELA 2: CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS

IMÓVEL	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	2º SEMESTRE 2024	1º SEMESTRE 2025	2º SEMESTRE 2025	1º SEMESTRE 2026	2º SEMESTRE 2026	1º SEMESTRE 2027
"Casa Atalaia 47"	R\$ 26.250.000,00	R\$ 2.600.306,59	R\$ 5.098.075,48	R\$ 5.477.659,70	R\$ 4.694.001,28	R\$ 4.766.496,05	R\$ 3.613.460,90
"Edifício Colibri"	R\$ 4.400.000,00	R\$ 2.124.425,16	R\$ 2.275.574,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00



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

Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, bem como tampouco aditar este Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, desde que a Emitente realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

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, relativas à aquisição, construção ou reforma de imóveis; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

HISTÓRICO DE AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM GERAL	
2021	R\$ 25.691.025,79
2022	R\$ 34.440.890,92
2023	R\$ 38.806.888,89
Total	R\$ 98.938.805,60



(**ANEXO V** DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA ROCK SECURITIZADORA S.A.)

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

Período: ()/()/() até ()/()/()

MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina, na Avenida Getúlio Vargas, nº 926, sala 05, Centro, CEP 89900-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.214.661/0001-94, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Emitente” ou “Devedora”), em cumprimento ao disposto no “*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias*”, firmado em 25 de setembro de 2024, DECLARA que os recursos recebidos em virtude da liberação de recursos de integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito da Destinação de Recursos, 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 MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO 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 Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento, CEP 90570-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries de sua 3ª emissão ("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 pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Arrecadoras 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 Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias, Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão 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 dos 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 MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO 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, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantias Real e Fidejussória e sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, sem garantias real e fidejussória, 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 das 1ª e 2ª séries, da 3ª emissão ("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 Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento, CEP 90570-040, 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 Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias, Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão da Rock Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada acima, 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 pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Arrecadadoras 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 MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA ROCK SECURITIZADORA S.A.)*

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

O Agente Fiduciário 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: 3ª;
Número das Séries: 1ª e 2ª;
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 Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento, CEP 90570-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92;
Quantidade: 30.650 (trinta mil, seiscentas e cinquenta) CRI, sendo 26.250 (vinte e seis mil, duzentos e cinquenta) CRI da 1ª Série e 4.400 (quatro mil e quatrocentas) CRI da 2ª Série;
Forma: Nominativa escritural.

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, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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



(ANEXO IX DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO 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/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries, da 3ª emissão ("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 Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento, CEP 90570-040, 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 Macodesc S/A Incorporações Imobiliárias, Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão 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 MACODESC S/A INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LASTRO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA ROCK SECURITIZADORA S.A.)

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	ROCK SECURITIZADORA S.A	24A1828116	11.800.000,00	11.800	IPCA + 11,050%	1	ÚNICA	05/01/2024	22/01/2030	FRIZZO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ROCK SECURITIZADORA S.A	24D2962583	50.000.000,00	50.000	CDI + 2,65%	2	ÚNICA	09/04/2024	22/03/2030	SF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas