



QUINTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ROCK SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

I – PARTES

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 sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Rock Sec”); e

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 sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”),

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) Em 10 de dezembro de 2024, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI (“AGT”), aprovaram retificação das características dos CRI, relativas à quantidade e Valor Nominal Unitário, que constaram de forma incorreta na “*Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, realizada em 21 de novembro de 2024 (“Assembleia de 21/11/24”), que, dentre outras matérias, aprovou a transferência do Patrimônio Separado dos CRI à Securitizadora, com a consequente alteração da Cláusula 4.1 do Termo de Securitização, com efeitos retroativos à 21 de novembro de 2024;

b) Os termos definidos em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na Cédula e nos demais Documentos da Operação (definidos na CCB), salvo se definidos de forma diversa neste instrumento; e

c) A Securitizadora e o Agente Fiduciário dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Quinto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Classes Sênior e Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda.*” (“Quinto Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. Tendo em vista o quanto exposto nas Considerações Preliminares acima e conforme a AGT, a Securitizadora e o Agente Fiduciário desejam aditar o Termo de Securitização, por meio do presente Quinto Aditamento, para retificar as características dos CRI, relativas à quantidade e Valor Nominal Unitário, passando a cláusula 4.1 do Termo de Securitização a vigorar com a seguinte redação:

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

CRI SÊNIORES

- (i) Emissão. 4ª;*
- (ii) Série. 1ª;*
- (iii) Classe. Sênior;*
- (iv) Quantidade. 16.466 (dezesesseis mil, quatrocentos e sessenta e seis);*
- (v) Valor Global da Série. R\$ 11.421.455,80 (onze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos), em 20 de outubro de 2024;*
- (vi) Valor Nominal Unitário. R\$ 693,63392129 (seiscentos e noventa e três reais e sessenta e três centavos), em 20 de outubro de 2024;*
- (vii) Prazo. 1.931 (mil novecentos e trinta e um) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI;*
- (viii) Data de Emissão. 09 de outubro de 2020;*
- (ix) Data de Vencimento Final. 22 de janeiro de 2026, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI;*
- (x) Atualização Monetária. Variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”);*
- (xi) Juros Remuneratórios. 10,50% a.a. (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI;*
- (xii) Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (a) 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 dos Juros Remuneratórios; e (b) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, acrescida da parcela referida nas alínea “(a)” acima;*
- (xiii) Periodicidade do Pagamento. De acordo com a tabela constante do Anexo II do presente Termo de Securitização;*
- (xiv) Local de Pagamento. Porto Alegre, RS;*

- (xv) Garantias. (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente;
- (xvi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3;
- (xvii) Regime Fiduciário. Sim;
- (xviii) Subordinação. Sim, os CRI Sêniores terão prioridade sobre os CRI Subordinados nos pagamentos de amortização programada, juros remuneratórios, amortização extraordinária e resgate antecipado;
- (xix) Coobrigação da Emissora. Não há;
- (xx) Garantia flutuante. Não;
- (xxi) Classificação de Risco. Os CRI não contam com classificação de risco;
- (xxii) Classificação ANBIMA. As características dos CRI sujeitas a alterações: Categoria: Híbrido; Concentração: Concentrado; Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa; Tipo de contrato com lastro: CCB ou valores mobiliários representativos de dívida; Revolvência: Não; Existência de crédito não performado: Não; Informações estatísticas sobre inadimplimentos: Não existem informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

CRI SUBORDINADOS

- (i) Emissão. 4ª;
- (ii) Série. 2ª;
- (iii) Classe. Subordinada;
- (iv) Quantidade. 10.265 (dez mil, duzentos e sessenta e cinco);
- (v) Valor Global da Série. R\$ 7.120.072,55 (sete milhões, cento e vinte mil, setenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), em 20 de outubro de 2024;
- (vi) Valor Nominal Unitário. R\$ 693,63392129 (seiscentos e noventa e três reais e sessenta e três centavos), em 20 de outubro de 2024;
- (vii) Prazo. 3.331 (três mil trezentos e trinta e um) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI;
- (viii) Data de Emissão. 09 de outubro de 2020;
- (ix) Data de Vencimento Final. 22 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI;
- (x) Atualização Monetária. Variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”);

- (xi) Juros Remuneratórios. 13,00% a.a. (treze por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (xii) Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (a) 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 dos Juros Remuneratórios; e (b) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, acrescida da parcela referida nas alínea “(a)” acima;
- (xiii) Periodicidade do Pagamento. De acordo com a tabela constante do Anexo II do presente Termo de Securitização;
- (xiv) Período de Carência. Não aplicável;
- (xv) Local de Pagamento. Porto Alegre, RS;
- (xvi) Garantias. (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente;
- (xvii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3;
- (xviii) Regime Fiduciário. Sim;
- (xix) Subordinação. Sim, os CRI Sêniores terão prioridade sobre os CRI Subordinados nos pagamentos de amortização programada, juros remuneratórios, amortização extraordinária e resgate antecipado;
- (xx) Coobrigação da Emissora. Não há;
- (xxi) Garantia flutuante. Não;
- (xxii) Classificação de Risco. Os CRI não contam com classificação de risco;
- (xxiii) Classificação ANBIMA. As características dos CRI sujeitas a alterações: Categoria: Híbrido; Concentração: Concentrado; Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa; Tipo de contrato com lastro: CCB ou valores mobiliários representativos de dívida; Revolvência: Não; Existência de crédito não performado: Não; Informações estatísticas sobre inadimplementos: Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.”

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Quinto Aditamento é celebrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário em caráter irrevogável e irretratável, e constitui obrigação legal, válida e



vinculativa para a Securitizadora e o Agente Fiduciário, obrigando-as e a todos os seus sucessores, herdeiros e/ou cessionários a qualquer título, a partir da presente data.

2.2. Ratificação e Consolidação: Permanecem íntegras e inalteradas as demais cláusulas e condições vigentes do Termo de Securitização que não foram expressamente modificadas pelo presente Quinto Aditamento, permanecendo em pleno vigor para todos os seus efeitos, sendo neste ato ratificadas e consolidadas, conforme **Anexo A** deste Quinto Aditamento.

2.3. Capacidade: Cada parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Quinto Aditamento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas.

2.4. Legislação Aplicável: O presente Quinto Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

2.5. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Securitizadora e o Agente Fiduciário assinam o presente Quinto Aditamento digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, mediante a aposição da assinatura digital ou eletrônica, que desde já declaram e reconhecem a Securitizadora e o Agente Fiduciário como um meio suficiente e idôneo para confirmar a autenticidade, integridade e validade jurídica do presente Quinto Aditamento.

São Paulo, 10 de dezembro de 2024.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas do Quinto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Classes Sênior e Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda., celebrado em 10 de dezembro de 2024.)

ROCK SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thiago Zanin Mota Corrêa
CPF: 985.563.550-72

Nome: Pedro Henrique Colombo Onzi
CPF: 024.082.620-54

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: João Matheus Abrahão
CPF: 036.000.521-79

Nome: Rafael Toni
CPF: 383.115.638-70



Anexo A

Quinto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Classes Sênior e Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda.

Consolidação

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Classes Sênior e Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda.

* * * * *

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ROCK SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

I – PARTES

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 sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de sucessora da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S2 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, conjunto 122, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

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 sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de sucessora da **VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (atual denominação da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Agente Fiduciário”),

Celebram o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Classes Sênior e Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda.”*, que prevê a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª emissão,

em 2 (duas) séries, de classes sênior e subordinada, pela Emissora, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições apresentadas na tabela a seguir, sem prejuízo daquelas que, eventualmente forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo;
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1</u> ”:	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 30.580.418/0001-86 (“ <u>SPE Marcílio</u> ”), as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, <u>sob condição suspensiva, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1 passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;</u>
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2</u> ”:	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE TOM, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, <u>sob condição suspensiva, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2 passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;</u>

“ <u>Alienação Fiduciária Unidades TOM</u> ”:	Significa a alienação fiduciária da propriedade superveniente das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97, exceto aquelas permutadas com os proprietários anteriores do terreno, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM, <u>de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária Unidades TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;</u>
“ <u>Alienação Fiduciária Unidades</u> ”:	Significa a alienação fiduciária das Unidades, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária;
“ <u>Amortização Antecipada Obrigatória</u> ”:	Significa a amortização parcial dos CRI, a ser realizada nos termos da do item 7.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído ao item 7.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , 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 sob o nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Anexo I</u> ”:	Significa o anexo I deste Termo de Securitização, no qual está descrito as características da CCI;
“ <u>Anexo II</u> ”:	Significa o anexo II deste Termo de Securitização, no qual estão definidas as datas de pagamento dos CRI;
“ <u>Anexo III</u> ”:	Significa a declaração do Coordenador Líder, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo III;
“ <u>Anexo IV.A</u> ”:	Significa a declaração da Emissora, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo IV.A;
“ <u>Anexo IV.B</u> ”:	Significa a declaração da Emissora, prestada em atendimento ao artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, a

	qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo IV.B;
“ <u>Anexo V</u> ”:	Significa a declaração do Agente Fiduciário, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo V;
“ <u>Anexo VI.A</u> ”:	Significa a declaração da Instituição Custodiante, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931/04, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VI.A;
“ <u>Anexo VI.B</u> ”:	Significa a declaração da Instituição Custodiante, para os fins do artigo 26, § 1º da Lei 14.430/22, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VI.B;
“ <u>Anexo VII.A</u> ”:	Significa a declaração de inexistência de conflito de interesses, prestada pelo Agente Fiduciário, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VII.A;
“ <u>Anexo VII.B</u> ”:	Significa a declaração de inexistência de conflito de interesses, prestada pelo Agente Fiduciário, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VII.B;
“ <u>Anexo VIII</u> ”:	Significa a descrição da destinação de recursos pela Devedora, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VIII;
“ <u>Anexo IX</u> ”:	Significa a descrição de Despesas da Operação, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo IX;
“ <u>Anexo X</u> ”:	Significa a relação de outras emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo X;
“ <u>Anexos</u> ”:	Significa, em conjunto, o Anexo I, o Anexo II, o Anexo III, o Anexo IV.A, o Anexo IV.B, o Anexo V, o Anexo VI.A, o Anexo VI.B, o Anexo VII.A, o Anexo VII.B, o Anexo VIII, o Anexo IX e o Anexo X ao presente Termo de Securitização, os quais são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
“ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ”:	Significa os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta

	Centralizadora 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;
“ <u>Assembleia Especial de Investidores</u> ”:	Significa a assembleia de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
“ <u>Atualização Monetária</u> ”:	Significa a variação positiva acumulada do IPCA, conforme indicada na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização;
“ <u>Aval</u> ” ou “ <u>Garantia Fidejussória</u> ”:	Significa o aval outorgado pelos Avalistas, nos termos da CCB, na qualidade de avalistas e devedores de forma solidária com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Avalistas</u> ”:	Significa os outorgantes da Garantia Fidejussória em conjunto, a saber: ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 03.614.490/0001-04 (“ <u>Rotta Ely</u> ”); TIAGO ROTA ELY , brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Moinhos de Vento, CEP 90430-010 (“ <u>Tiago</u> ”); PEDRO ROTA ELY , brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Rio Branco, CEP 90640-002 (“ <u>Pedro</u> ”); MARIA CRISTINA ROTA ELY , brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF sob nº 387.542.580-49,

	residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“ <u>Maria Cristina</u> ”); e RICARDO ELY , brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“ <u>Ricardo</u> ”).
“ <u>Aviso de Recebimento</u> ”:	Significa o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;
“ <u>B3</u> ”:	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTMV , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>BACEN</u> ”:	Significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>Boletim de Subscrição dos CRI</u> ”:	Significa cada boletim de subscrição 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;
“ <u>Brasil</u> ” ou “ <u>País</u> ”:	Significa a República Federativa do Brasil;
“ <u>CCB</u> ” ou “ <u>Cédula</u> ” ou “ <u>Cédula de Crédito Bancário</u> ”:	Significa a “ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7</i> ”, emitida pela Devedora, em 09 de outubro de 2020, no valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais) em favor da Cedente, posteriormente cedida pela Cedente à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>CCB TOM</u> ”:	Significa a “ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021</i> ”, emitida pela SPE TOM, em 25 de março de 2021, no valor principal de R\$ 19.620.000,00 (dezenove milhões, seiscentos e vinte mil reais);

“<u>CCI</u>”:	Significa 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada com Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
“<u>Cedente</u>” ou “<u>Credor Originário</u>”:	Significa a OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. (atual denominação da Companhia Hipotecária Piratini – CHP), instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
“<u>Cessão Fiduciária</u>”:	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das unidades integrantes do Empreendimento Alvo já comercializadas e a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das unidades integrantes do Empreendimento Alvo ainda não comercializadas pela Devedora, formalizada nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e do Contrato de Cessão Fiduciária;
“<u>Cessão Fiduciária Rotta Ely</u>”:	Significa a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Rotta Ely, oriundos do “<i>Instrumento Particular de Cessão Total de Direitos e Obrigações e Outras Avenças</i>” (“<u>Recebíveis Rotta Ely</u>” e “<u>Contrato Rotta Ely</u>”, respectivamente), celebrado em 22 de abril de 2024, entre a Rotta Ely e a ROCK INTERNET E PROCESSAMENTO DE DADOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.922.236/0001-09 (“<u>Rock Internet</u>”), a ser outorgada, pela Rotta Ely, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely;
“<u>Cessão Fiduciária Salvador França</u>”:	Significa a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento da futura emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A. (“<u>Direitos Creditórios Salvador França</u>” e “<u>CRI Salvador França</u>”, respectivamente), a ser outorgada, pela ROCK SF LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Veríssimo Rosa, nº 50, sala 3, Partenon, CEP 90610-280, inscrita no CNPJ sob o nº 53.995.309/0001-25 (“<u>SPE SF</u>”), em favor da

	Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França, <u>sob condição suspensiva, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;</u>
<u>“Cessão Fiduciária TOM”</u> :	Significa a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Erico Veríssimo, nº 595, sala 702, Menino Deus, CEP 90160-181, inscrita no CNPJ sob o nº 26.549.670/0001-55 (<u>“SPE TOM”</u>), oriundos da comercialização das unidades do “Empreendimento TOM” (<u>“Unidades TOM”</u> e <u>“Direitos Creditórios TOM”</u>), por meio do Contrato de Cessão Fiduciária TOM, <u>sob condição suspensiva, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;</u>
<u>“CETIP21”</u> :	Significa o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTM;
<u>“CMN”</u> :	Significa o Conselho Monetário Nacional;
<u>“CNPJ”</u> :	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas, em vigor nesta data;
<u>“Código Civil”</u> :	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>“COFINS”</u> :	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	Significa as Condições Precedentes de Integralização Inicial e Condições Precedentes para Desembolso, quando referidas em conjunto;
“ <u>Condições Precedentes de Integralização Inicial</u> ”:	Significa as condições precedentes previstas no item 4.1 da CCB;
“ <u>Condições Precedentes para Desembolso</u> ”:	Significa as condições precedentes previstas no item 4.2 da CCB;
“ <u>Congregação</u> ”:	Significa a CONGREGAÇÃO EVANGÉLICA LUTERANA SÃO PAULO , inscrita no CNPJ sob o nº 88.014.659/0001-48, a qual vendeu a fração ideal de 0,845984 do Imóvel para a Devedora, reservando para si a fração ideal de 0,154016 do Imóvel;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente nº 98.834-6, agência 0579 , de titularidade da Emissora, mantida no Itaú Unibanco S/A , na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ” que formalizará a alienação fiduciária dos Imóveis em Dação, conforme previsto no Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre os sócios da Devedora e a Securitizadora, por meio do qual é outorgada à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Rotta Ely, o Pedro e a Securitizadora, por meio do qual é outorgada à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, <u>sob condição suspensiva</u> ;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre os sócios da SPE TOM e a Securitizadora, por meio do qual é outorgada à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, <u>sob condição suspensiva</u> ;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Cedente, a Emissora, a

	Devedora e os Avalistas, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, foram cedidos pela Cedente à Emissora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de cedente fiduciante, e a Emissora, na qualidade de credora fiduciária, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Rotta Ely e a Securitizadora, por meio do qual é outorgada à Securitizadora a Cessão Fiduciária Rotta Ely;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Excedentes e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a SPE SF e a Securitizadora, por meio do qual é outorgada à Securitizadora a Cessão Fiduciária Salvador França, <u>sob condição suspensiva</u> ;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária TOM”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a SPE TOM e a Securitizadora, por meio do qual é outorgada à Securitizadora a Cessão Fiduciária TOM, <u>sob condição suspensiva</u> ;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	Significa o <i>“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”</i> , celebrado, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
<u>“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”:</u>	Significa o <i>“Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”</i> celebrado entre a Devedora, na qualidade de promitente fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de promissária fiduciária, por meio do qual foi constituída a Promessa de Alienação Fiduciária;
<u>“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM”:</u>	Significa o <i>“Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”</i> , celebrado entre a SPE TOM e a Securitizadora, por meio do qual foi constituída a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, <u>em condição superveniente</u> ;

“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Significa 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, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13;
“ <u>CPF</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Física no Ministério da Fazenda;
“ <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) a CCI; (iii) a Conta Centralizadora; (iv) as Garantias;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Significa os direitos creditórios, decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal Total ou saldo de Valor Principal Total, conforme aplicável, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, Juros Remuneratórios dos CRI, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;
“ <u>CRI</u> ”:	Significa, em conjunto, os CRI Sêniores e os CRI Subordinados;
“ <u>CRI Sêniores</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série, classe sênior, da 4ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI Subordinados</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série, classe subordinado, da 4ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Significa, para fins de verificação de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos: (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por Titulares dos CRI

	em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o previsto no artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações;
“ <u>CRI TOM</u> ”:	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Rock Securitizadora S.A.;
“ <u>Cronograma de Obras</u> ”:	Significa o cronograma de obras do Empreendimento Alvo, previsto no Anexo V da CCB;
“ <u>CSLL</u> ”:	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>Custos Extras</u> ”:	Significa os custos relacionados ao Empreendimento Alvo descritos no Anexo VII da CCB, limitado ao montante de R\$ 5.925.000,00 (cinco milhões e novecentos e vinte e cinco mil reais), do qual serão deduzidos os Custos Extras incorridos pela Devedora até a data de assinatura da CCB;
“ <u>Custo Flat</u> ”:	Significa as despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VI da Cédula;
“ <u>CVM</u> ”:	Significa Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data da Primeira Integralização</u> ”:	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais;
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”:	Cada uma das datas de pagamento dos CRI, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja 09 de outubro de 2020 ;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	Significa a data de vencimento final dos CRI de cada série, conforme indicada na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas</u> ”:	Significa todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;
“ <u>Destinação dos Recursos pela Emissora</u> ”:	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Aquisição, e deverão ficar retidos no Patrimônio Separado para liberação conforme descrito no Contrato de Cessão. A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos, oriundos dos Direitos

	Creditórios, depositados na Conta Centralizadora na ordem prevista no item 6.1 da CCB;
<u>“Destinação dos Recursos pela Devedora”</u> :	Os recursos obtidos pela Devedora serão utilizados integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo e pagamento dos Custos Extras, conforme previsto na CCB, sendo que montante correspondente ao Fundo de Obras ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado para a Devedora, líquido de Custos <i>Flat</i> , conforme definido no subitem 4.4 da CCB, após a comprovação do cumprimento, pela Devedora, da totalidade das Condições Precedentes, na forma descrita nos itens 4.1, 4.2 e 4.3 da CCB;
<u>“Devedora”</u> :	Significa a SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 30.080.159/0001-24;
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u> :	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado, domingo;
<u>“Direitos Creditórios”</u> :	Significa os Direitos Creditórios Unidades em Estoque e os Direitos Creditórios Unidades Vendidas, quando mencionados conjuntamente;
<u>“Direitos Creditórios Unidades em Estoque”</u> :	Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades em Estoque;
<u>“Direitos Creditórios Unidades Vendidas”</u> :	Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades Vendidas;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Significa os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Instrumentos de Garantia, os Instrumentos de Garantia TOM, o Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França e o Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely; (v) o

	Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI;
“ <u>Emissão</u> ”:	Significa a presente emissão dos CRI da 4ª emissão, em 2 (duas) séries, de classes sênior e subordinada, da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ” ou “ <u>Rock Sec</u> ”:	Significa a ROCK SECURITIZADORA S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo;
“ <u>Empreendimento Alvo</u> ”:	Significa o empreendimento imobiliário residencial denominado “Empreendimento <i>Flagship</i> ” que está sendo desenvolvido no Imóvel;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escritura Pública de Transação</u> ”:	Significa a “ <i>Escritura Pública de Transação</i> ”, lavrada pela Devedora junto à Congregação, em 09 de abril de 2019, no 10º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, mediante a qual foi acordado que o pagamento do preço do Imóvel se daria, parte mediante dação em pagamento de Unidades Permutadas e parte mediante pagamento em dinheiro;
“ <u>Escriturador</u> ” e “ <u>Agente Liquidante</u> ”:	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo;
“ <u>Evento de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado da CCB</u> ”:	Significa o conjunto de eventos elencados no item 5.1 da CCB que, caso ocorridos, poderá a CCB ser declarada vencida antecipadamente tornando-se exigível o Valor Principal Total e demais encargos não amortizados;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o fundo a ser constituído na Conta Centralizadora, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na cláusula 6.13 da CCB;

“ <u>Fundo de Obras</u> ”:	Significa o fundo de obras, mantido na Conta Centralizadora, no qual ficarão retidos os montantes decorrentes da Integralização Inicial dos CRI, após o desconto dos Custos <i>Flat</i> , a serem liberados à Devedora na forma prevista nos itens 4.4 e 4.5 da CCB;
“ <u>Garantias</u> ”:	Significa, em conjunto: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente;
“ <u>Imóveis em Dação</u> ”:	Significa os eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas;
“ <u>Imóvel</u> ”:	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul;
“ <u>Integralização Inicial</u> ”:	Significa o montante correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) do Valor Principal Total, referente ao Fundo de Obras, a ser inicialmente integralizado pelos Titulares dos CRI, o qual ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado diretamente para a MV, por conta e ordem da Devedora, líquido do Custo <i>Flat</i> , após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo;
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 539</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

“ <u>Instrução CVM 583</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
“ <u>Instrumentos de Garantia</u> ”:	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária;
“ <u>Instrumentos de Garantia TOM</u> ”:	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária TOM, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2 e o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM;
“ <u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, para a constituição da Alienação Fiduciária Unidades;
“ <u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a SPE TOM e a Securitizadora, sob condição suspensiva;
“ <u>Investidores</u> ”:	Significa os investidores que sejam titulares de CRI;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Significa os investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Significa os investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA</u> ”:	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRPJ</u> ”:	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”:	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“ <u>Lei 8.981/95</u> ”:	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.514/97</u> ”:	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei 10.931/04</u> ”:	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 14.430/22</u> ”:	Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>LTV</u> ”:	Significa a razão de garantia, a ser calculada nos termos do item 8.13, abaixo;
“ <u>LTV Custos Extras</u> ”:	Significa a razão de garantia, a ser calculada nos termos do item 4.13.1, abaixo;
“ <u>Maria Cristina</u> ”:	Significa a MARIA CRISTINA ROTA ELY , brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF sob nº 387.542.580-49 residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140, na qualidade de avalista da CCB;
“ <u>MDA</u> ”:	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”:	Significa o montante correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) que deverá ser subscrito e integralizado para fins de manutenção da Oferta;
“ <u>MV</u> ”:	Significa a MVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. , com sede da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 551, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 04.139.270/0001-39, na qualidade de gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo;

<u>“Obrigações Garantidas”</u> :	Significa o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal Total ou saldo de Valor Principal Total, conforme aplicável, Juros Remuneratórios dos CRI ou encargos de qualquer natureza, conforme descritos na CCB;
<u>“Oferta”</u> ou <u>“Oferta Restrita”</u> :	Significa a oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual: (i) será destinada aos investidores descritos no subitem 4.2.1 deste Termo de Securitização; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será realizada nos termos do item 4.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Operação”</u> :	Significa a presente operação de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;
<u>“Parcelas Vincendas”</u> :	Parcelas a serem adimplidas, conforme Anexo VIII da CCB, a serem pagas pela Devedora, definidas nos termos da Escritura Pública de Transação. Caso a Devedora não comprove periodicamente o pagamento da Parcela Vincenda, a Securitizadora estará automaticamente autorizada a promover o pagamento de tal parcela com os recursos provenientes dos Direitos Creditórios que estiverem depositados na Conta Centralizadora, sendo devido, neste caso, pela Devedora à Securitizadora, uma multa pecuniária de 10% (dez por cento) sobre o valor da Parcela Vincenda. Referida multa deverá ser paga pela Devedora com recursos próprios no prazo de até 05 (cinco) dias corridos, contados da data de pagamento da(s) Parcela(s) Vincenda(s) pela Securitizadora, montante este que será destinado aos Titulares dos CRI;
<u>“Parte(s)”</u> :	Significa a Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados conjuntamente ou, cada uma, quando mencionadas individual e indistintamente;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Significa o patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora, após a instituição do Regime Fiduciário o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e

	administração do CRI e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando as Despesas;
<u>“Pedro”</u> :	Significa o PEDRO ROTA ELY , brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura, nº 2905, apartamento 205, Rio Branco, CEP 90640-002, na qualidade de avalista da CCB;
<u>“Período de Restrição”</u> :	Significa o período de 90 (noventa) dias, contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, que deverá ser observado para que os CRI da presente Emissão sejam negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 17 da Instrução CVM 476;
<u>“Períodos de Capitalização”</u> :	Significa 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, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) na última Data de Pagamento, inclusive, e termina na Data de Pagamento 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 da CCB;
<u>“PIS”</u> :	Significa a contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>“Prazo de Colocação”</u> :	Significa o prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
<u>“Promessa de Alienação Fiduciária”</u> :	Significa a promessa de alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis em Dação, por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária;

“ <u>Promessa de Alienação Fiduciária TOM</u> ”:	Significa a promessa de alienação fiduciária da propriedade superveniente de eventuais imóveis a serem recebidos pela SPE TOM como parte do pagamento das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97, por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM, <u>de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Promessa de Alienação Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;</u>
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Significa o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, corresponde: (i) ao Valor Nominal Unitário, para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
“ <u>RET</u> ”:	Significa o Regime Especial de Tributação;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430/22 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente aos Juros Remuneratórios dos CRI, bem como eventuais encargos (inclusive moratórios) aplicáveis;
“ <u>Relatório de Custos Extras</u> ”:	Significa o relatório demonstrativo de Custos Extras, a ser preparado pela Devedora, nos termos do item 4.5.1 da CCB;
“ <u>Relatório de Pagamento</u> ”:	Significa o relatório gerencial mensal, detalhado, com o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas e aprovadas pela MV, a fim de apurar o montante do custo de obra que será liberado para a Devedora, os termos do subitem “b)”, do item 4.12, abaixo.
“ <u>Relatório Mensal</u> ”:	Significa o relatório que deverá ser elaborado mensalmente pela Devedora, nos termos da CCB, com descrição detalhada e exhaustiva da destinação dos recursos, previstos na CCB;

“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM nº 81</u> ”:	Significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
“ <u>Ricardo</u> ”:	Significa o RICARDO ELY , brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140, na qualidade de avalista da CCB;
“ <u>Rotta Ely</u> ”:	Significa a ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 03.614.490/0001-04, na qualidade de avalista da CCB;
“ <u>Saldo da Carteira</u> ”:	Significa os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 6.1 da CCB;
“ <u>Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”:	Significa o saldo remanescente após as Amortizações Extraordinárias Facultativas e Amortizações Antecipadas Obrigatórias, e incorporação da Atualização Monetária referente a cada período, conforme o caso;
“ <u>Servicer</u> ”:	Significa a empresa especializada que será responsável pela elaboração dos Relatórios previstos na CCB, a ser indicada pela Devedora e aprovada pela Cedente e Securitizadora;

“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
“ <u>Tiago</u> ”:	Significa o TIAGO ROTA ELY , brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Moinhos de Vento, CEP 90430-010, na qualidade de avalista da CCB;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Significa os investidores que subscreverem e integralizarem os CRI;
“ <u>Unidades</u> ”:	Significa as Unidades em Estoque e as Unidades Vendidas;
“ <u>Unidades em Estoque</u> ”:	Significa as Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data;
“ <u>Unidades Vendidas</u> ”:	Significa as Unidades, já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros;
“ <u>Unidades Permutadas</u> ”:	Significa as Unidades pagas pela Devedora à Congregação, nos termos da Escritura Pública de Transação, como forma de pagamento do Imóvel;
“ <u>Valor de Aquisição</u> ”:	Significa o valor pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, no valor certo e ajustado de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Significa o valor nominal unitário de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”:	Significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária, de acordo com o disposto na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;

“ <u>Valor Principal Total</u> ”:	Significa o valor pelo qual foi emitida a CCB, correspondente a R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais);
“ <u>VX Informa</u> ”:	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.1.1. 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; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

1.2. Contagem de Prazos: 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. Autorização: A Emissão regulada por este Termo de Securitização foi realizada com base na deliberação tomada na sede da Casa de Pedra, na Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de março de 2019, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 5010570, em 16 de abril de 2019, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), e, posteriormente, foi aprovada, nos termos do Estatuto Social da Rock Sec e da legislação aplicável, conforme previsto no artigo 20, parágrafo único do Estatuto Social da Rock Sec, 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 – REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Registro: O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da declaração contida no **Anexo VI.B** deste Termo de Securitização; e registrados na B3, conforme previsto no artigo 26, § 1º da Lei 14.430/22.

2.2. Oferta: Os CRI foram objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM 476.

2.3. Declarações: Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, foram apresentadas, no **Anexo III**, **Anexo IV.A**, **Anexo V** e **Anexo VI.A** ao presente Termo de Securitização,



as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

2.4. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados:

- a) Para distribuição no mercado primário por meio do MDA e sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e
- b) Para negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

3.2. Valor Nominal Total: A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo de Securitização.

3.3. Segregação: Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula Nona deste Termo de Securitização.

3.3.1. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula Nona deste Termo de Securitização.

3.4. Custódia: Uma via original da Escritura de Emissão de CCI e uma cópia da CCB deverão ser mantidos em custódia pela Instituição Custodiante.

3.5. Cessão dos Créditos Imobiliários: Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Emissora realizará o pagamento do Valor de Aquisição, sujeito ao cumprimento cumulativo das Condições Precedentes previstas na CCB.

3.6. Vinculação aos CRI: Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a data da sua liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários à Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não

estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

3.6.1. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Devedora e os Avalistas responderão pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, observados os termos do Contrato de Cessão.

3.7. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

CRI SÊNIORES

- (i) Emissão. 4ª;
- (ii) Série. 1ª;
- (iii) Classe. Sênior;
- (iv) Quantidade. 16.466 (dezesesseis mil, quatrocentos e sessenta e seis);
- (v) Valor Global da Série. R\$ 11.421.455,80 (onze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos), em 20 de outubro de 2024;
- (vi) Valor Nominal Unitário. R\$ 693,63392129 (seiscentos e noventa e três reais e sessenta e três centavos), em 20 de outubro de 2024;
- (vii) Prazo. 1.931 (mil novecentos e trinta e um) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI;
- (viii) Data de Emissão. 09 de outubro de 2020;
- (ix) Data de Vencimento Final. 22 de janeiro de 2026, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI;
- (x) Atualização Monetária. Variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”);
- (xi) Juros Remuneratórios. 10,50% a.a. (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (xii) Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (a) 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 dos Juros Remuneratórios; e (b) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização

- Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, acrescida da parcela referida nas alínea “(a)” acima;
- (xiii) Periodicidade do Pagamento. De acordo com a tabela constante do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;
- (xiv) Local de Pagamento. Porto Alegre, RS;
- (xv) Garantias. (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente;
- (xvi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3;
- (xvii) Regime Fiduciário. Sim;
- (xviii) Subordinação. Sim, os CRI Sêniores terão prioridade sobre os CRI Subordinados nos pagamentos de amortização programada, juros remuneratórios, amortização extraordinária e resgate antecipado;
- (xix) Coobrigação da Emissora. Não há;
- (xx) Garantia flutuante. Não;
- (xxi) Classificação de Risco. Os CRI não contam com classificação de risco;
- (xxii) Classificação ANBIMA. As características dos CRI sujeitas a alterações: Categoria: Híbrido; Concentração: Concentrado; Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa; Tipo de contrato com lastro: CCB ou valores mobiliários representativos de dívida; Revolvência: Não; Existência de crédito não performado: Não; Informações estatísticas sobre inadimplementos: Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

CRI SUBORDINADOS

- (i) Emissão. 4ª;
- (ii) Série. 2ª;
- (iii) Classe. Subordinada;
- (iv) Quantidade. 10.265 (dez mil, duzentos e sessenta e cinco);
- (v) Valor Global da Série. R\$ 7.120.072,55 (sete milhões, cento e vinte mil, setenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), em 20 de outubro de 2024;
- (vi) Valor Nominal Unitário. R\$ 693,63392129 (seiscentos e noventa e três reais e sessenta e três centavos), em 20 de outubro de 2024;
- (vii) Prazo. 3.331 (três mil trezentos e trinta e um) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI;
- (viii) Data de Emissão. 09 de outubro de 2020;
- (ix) Data de Vencimento Final. 22 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI;
- (x) Atualização Monetária. Variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”);

- (xi) Juros Remuneratórios. 13,00% a.a. (treze por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (xii) Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (a) 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 dos Juros Remuneratórios; e (b) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, acrescida da parcela referida nas alínea “(a)” acima;
- (xiii) Periodicidade do Pagamento. De acordo com a tabela constante do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;
- (xiv) Período de Carência. Não aplicável;
- (xv) Local de Pagamento. Porto Alegre, RS;
- (xvi) Garantias. (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente;
- (xvii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3;
- (xviii) Regime Fiduciário. Sim;
- (xix) Subordinação. Sim, os CRI Sêniores terão prioridade sobre os CRI Subordinados nos pagamentos de amortização programada, juros remuneratórios, amortização extraordinária e resgate antecipado;
- (xx) Coobrigação da Emissora. Não há;
- (xxi) Garantia flutuante. Não;
- (xxii) Classificação de Risco. Os CRI não contam com classificação de risco;
- (xxiii) Classificação ANBIMA. As características dos CRI sujeitas a alterações: Categoria: Híbrido; Concentração: Concentrado; Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa; Tipo de contrato com lastro: CCB ou valores mobiliários representativos de dívida; Revolvência: Não; Existência de crédito não performado: Não; Informações estatísticas sobre inadimplementos: Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

4.2. Distribuição: Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12 do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

4.3. Declaração dos Investidores: Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- a) A Oferta não foi registrada na CVM;
- b) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, observadas as hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 13 e nos parágrafos do artigo 15 da Instrução CVM 476; e
- c) São Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539.

4.4. Início da Oferta: O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476. As Ofertas serão encerradas conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.5. Prazo de Colocação: O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início.

4.5.1. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

4.5.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.6. Período de Restrição: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

4.6.1. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

4.6.2. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o

registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 e da Instrução CVM 400.

4.7. Subscrição Parcial dos CRI: É admitida a subscrição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

4.7.1. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

4.7.2. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e a Emissora deverá devolver aos investidores o Preço da Integralização, com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Cedente ou Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, cabendo, também à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pela CCI, por meio da B3.

4.7.3. Na hipótese de cancelamento da Oferta Restrita, a Emissora deverá tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do cancelamento da Oferta Restrita e respectiva devolução do Preço de Integralização aos investidores, se for o caso.

4.8. Destinação de Recursos pela Emissora: Conforme previsto na CCB e no Contrato de Cessão, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Aquisição.

4.9. Condições Precedentes de Integralização Inicial: O montante referente à Integralização Inicial deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o cumprimento integral das condições precedentes listadas a seguir:

- a) Assinatura da Cédula e dos demais Documentos da Operação, bem como de seus respectivos anexos por todas as partes signatárias, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3;
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, a Devedora, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Devedora, de forma satisfatória à Cedente, à Emissora e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
- d) Protocolo para Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e junto aos respectivos Cartório de Registro de Imóveis, bem como protocolo para registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária

junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado do Rio Grande do Sul – RS e da Capital do Estado de São Paulo – SP;

- e) Conclusão satisfatória da auditoria no Custo e Cronograma de Obra, a ser realizado pela MV; e
- f) Comprovação, pela Devedora, de que pelo menos 38% (trinta e oito por cento) das unidades integrantes do Empreendimento Alvo, excetuadas aquelas cabíveis à Congregação, foram alienadas ou prometidas a venda para terceiros adquirentes, de acordo com a validação dos contratos pela Servicer (conforme definido abaixo).

4.10. Condições Precedentes para Desembolso: A primeira liberação do montante depositado no Fundo de Obras, da Conta Centralizadora para a conta da MV, por conta e ordem da Devedora, observados os procedimentos de desembolso previstos no item 4.12, abaixo, ocorrerá após o cumprimento integral das condições precedentes listadas a seguir:

- a) Cumprimento integral das Condições Precedentes da Integralização Inicial;
- b) Conclusão, pelo *Servicer* do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Emissora;
- c) Registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado do Rio Grande do Sul – RS e da Capital do Estado de São Paulo – SP; e
- d) Comprovação de que o LTV Custos Extras seja de, no máximo, 60% (sessenta por cento).

4.11. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: Nos termos da CCB, será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Devedora, mediante a apresentação à Cedente de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Cedente o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

4.11.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.11, por parte da Cedente, a Devedora compromete-se a encaminhar à Cedente as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.11.2. Caso qualquer das Condições Precedentes de Integralização Inicial não seja verificada ou seja renunciada até 15 de outubro de 2020, a Cédula será extinta e o Contrato de Cessão rescindido, sem qualquer ônus e obrigações para quaisquer das partes, sem prejuízo da obrigação da Devedora de reembolsar a Securitizadora das Despesas incorridas até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Emissora.

4.12. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários à execução da obra serão compostos pelo Fundo de Obras e o valor remanescente à integralização dos CRI, limitado ao Valor Principal Total, e deverão ser liberados, por conta e ordem da Devedora, diretamente à MV,

em conta de titularidade, desta a ser informada oportunamente, sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

- a) A Devedora deverá encaminhar semanalmente à MV, relatório detalhado e cópia de todas as notas fiscais de materiais que deram entrada na obra na semana imediatamente anterior, assim como todas as notas fiscais emitidas pelos de prestadores de serviço locados na obra, acompanhadas dos respectivos contratos e relatórios de medição específica. De posse de tais documentos e informações, a MV promoverá a validação das informações recebidas e provisionará os respectivos pagamentos, respeitadas as respectivas datas de vencimento; e
- b) Após o recebimento das informações, a MV emitirá, mensalmente, com base nas informações recebidas nos termos do item “a”, acima, um relatório gerencial detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas e aprovadas pela MV, e, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente, a MV informará o montante necessário ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês em questão, de acordo com o Cronograma De Obras previsto no Anexo V da Cédula. A MV enviará no mesmo prazo, ou seja, até o 1º (primeiro) Dia Útil, o Relatório de Pagamento para a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, sendo certo que a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, inicialmente deduzido da Integralização Inicial e posteriormente da integralização futura dos CRI, diretamente à MV; e
- c) A Emissora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o Relatório de Pagamento.

4.13. Procedimento de Desembolso para Pagamento de Custos Extras: A Emissora, utilizando-se dos recursos decorrente dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recurso indicada no item 6.1 da CCB, procederá ao pagamento dos Custos Extras, limitados à R\$ 5.925.000,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), de acordo com Relatório de Custos Extras.

4.13.1. O pagamento dos Custos Extras, pela Emissora, está condicionado à constatação desta de que resultado da LTV Custos Extras, calculado conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, 60% (sessenta por cento). Exemplificativamente, caso o resultado do LTV Custos Extras seja de 59% (cinquenta e nove por cento), a Emissora liberará à Devedora os valores do Saldo da Carteira. Por outro lado, caso o LTV Custos Extras seja de 61% (sessenta e um por cento), o Saldo da Carteira será destinado integralmente à obra até alcançado o LTV Custos Extras de 60% (sessenta por cento), e, caso ainda haja valores remanescentes do Saldo da Carteira, estes serão enviados à Devedora, respeitando-se, entretanto, o valor máximo de R\$ 5.925.000,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais):

$$LTV \text{ Custos Extras} = \frac{\text{Valor Integralizado do CRI} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundo de Obra}}{\text{VGV a receber do Vendido} + \text{VGV do Estoque (-) RET}} < 60\%$$

Onde:

Valor Integralizado do CRI = Montante dos CRI integralizados na data do cálculo;

Obra a incorrer = Valor relativo ao saldo financeiro de obra a incorrer, a ser indicado no Relatório de Pagamento;

Caixa Fundo de Obra = Saldo do Fundo de Obra do Empreendimento Alvo, retido no Patrimônio Separado dos CRI;

VGv a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo Servicer;

VGv do Estoque = Valor das Unidades em Estoque, calculado conforme modelo de cálculo discutido previamente com a Devedora, anexo X da CCB, considerando as 15 (quinze) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Servicer e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

RET = Tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação, calculado pela Emissora, sendo este um percentual de 4% (quatro por cento) sobre o VGv do Estoque somado ao VGv a receber do Vendido, conforme definidos abaixo.

4.14. Destinação de Recursos pela Devedora: A Devedora utilizará os recursos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo, observado o disposto no **Anexo VIII**. A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora (ou pela MV), mensalmente, a partir da data de emissão da CCB, por meio do Relatório Mensal, acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, bem como do Relatório de Pagamento, os quais deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.

4.14.1. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Mensal, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Mensal o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da Cédula, conforme destinação dos recursos prevista na Cédula.

4.15. Escrituração: Os CRI serão depositados na B3, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, para distribuição no mercado primário por meio do MDA e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente nos termos do item 2.4 deste Termo de Securitização.

4.15.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

4.15.2. Serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de depósito expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato

emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

4.16. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade, observado o Montante Mínimo da Oferta, a critério da Emissora, devendo o Coordenador Líder, observada a possibilidade de distribuição parcial prevista no item 4.7, acima, enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto no item 4.16.1 deste Termo de Securitização.

4.16.1. 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: (ii.a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (ii.b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

4.16.2. No caso da hipótese (ii) do item 4.16.1, acima, na falta de manifestação do subscritor dos CRI, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI solicitados.

4.16.3. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

4.16.4. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista no item 4.16.3, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

4.16.5. Caso os CRI não sejam integralmente subscritos, até o prazo máximo de (vinte e quatro) meses contados a partir do início da Oferta, a Emissora poderá encerrar a Oferta, observado o Montante Mínimo da Oferta, e cancelar os CRI não subscritos, devendo, para tanto, aditar os Documentos da Operação neste sentido.

4.17. Agente Liquidante: O Agente Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, nos termos do item 2.4 deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme as itens 3.5 e 4.7 deste Termo de Securitização.

5.1.1. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Forma de Pagamento dos CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI e demais condições especificadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

6.2. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de Atualização Monetária mensal, desde a data de Primeira Integralização dos CRI (inclusive) até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo, de acordo com a variação positiva acumulada do INCC-M até Novembro/2024 (inclusive) e do IPCA a partir de Dezembro/2024 (inclusive):

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

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

dcp: Número de dias corridos entre a primeira data de integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, para os demais períodos, inclusive e conforme aplicável, e a data de cálculo, exclusive, e limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice utilizado, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct: Número de dias entre a Data de Pagamento anterior e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice, sendo “dct” um número inteiro.

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.

6.3. Juros Remuneratórios dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, e pagos conforme Data de Pagamento dos CRI descrita no **Anexo II** deste Termo de Securitização, correspondentes a 11,68% a.a. (onze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento ao ano) até Novembro/2024 (inclusive), e 10,50% a.a. (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano) para os CRI Sêniores e 13,00% a.a. (treze por cento ao ano) para os CRI Subordinados a partir de Dezembro/2024 (inclusive), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados mensalmente, com base na seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNa: Conforme definido acima;

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

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

Onde:

i: 10,5000 (CRI Sêniores); e 13,0000 (CRI Subordinados);

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.

6.4. 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:

$$AMi = VNa \times TA$$

Onde:

AMi: 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**.

6.5. Liquidação Total dos CRI: Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da dos Juros Remuneratórios dos CRI devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.6. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

7.1. Amortização Antecipada Obrigatória e Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover a amortização parcial dos CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Atualizado dos CRI, ou o resgate antecipado total dos CRI, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.1.1. A Amortização Antecipada Obrigatória ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

7.1.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Antecipada Obrigatória serão feitos por meio do pagamento: (i) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou (ii) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Antecipada Obrigatória, em ambos os casos acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI devida desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Antecipada Obrigatória, conforme definido abaixo.

7.1.3. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortizações Antecipadas Obrigatórias.



7.2. Ciência do Agente Fiduciário e B3: Em qualquer dos casos acima, tanto o Resgate Antecipado quanto a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI integralizados, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 03 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.2.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. Amortização Extraordinária Facultativa: Sem prejuízo das Amortizações Antecipadas Obrigatórias, conforme definido na CCB, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a Devedora, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa, total ou parcial, da Cédula, com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, por meio do pagamento do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI devida desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, até a data da amortização extraordinária facultativa. Na ocorrência de referida amortização, a Emissora deve obrigatoriamente amortização proporcional dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS E GARANTIAS

8.1. Ordem de Destinação de Recurso: Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Pagamento, a Securitizadora utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Pagamento, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, dos Recebíveis Rotta Ely e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem ("Ordem de Destinação de Recurso"):

- (a) Despesas relativas à 4ª Emissão dos CRI da Securitizadora;
- (b) Despesas do Patrimônio Separado em aberto;
- (c) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (f) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores;
- (g) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores;

- (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 do Empreendimento Alvo, 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 na Conta Centralizadora;
- (i) Havendo excedente, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Sêniores até a sua quitação;
- (j) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (k) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (l) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados;
- (m) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados;
- (n) Havendo excedente, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados até a sua quitação.

8.1.1. Caso em uma determinada Data de Pagamento ou data prevista para pagamento de despesas referidas nos itens “b”, acima, não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e/ou Despesas, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

8.1.2. Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão e a data de vencimento da CCB sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins do item 8.1, acima.

8.1.3. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês.

8.2. Garantias: Os CRI gozarão das Garantias descritas abaixo e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.3. Garantia Fidejussória: Os Avalistas, nos termos da CCB, assumiram a condição de avalistas, de forma solidária, responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes da Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as

Obrigações Garantidas ora assumidas, na eventualidade da Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos das Obrigações Garantidas.

8.3.1. Os Avalistas, obrigaram-se, nos termos da CCB a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

8.3.2. Os Avalistas, nos termos da CCB, renunciaram aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, e obrigou-se a: (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como de qualquer aditamento a referido instrumento, protocola-lo no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; (ii) comprovar o registro em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de realização do protocolo; e (iii) às suas expensas enviar à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos termos do item (i) acima.

8.4.1. O Contrato de Cessão Fiduciária será submetido a registro e a garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.4.2. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado a cada 90 (noventa dias) sempre que ocorrer a venda de, no mínimo 03 (três) Unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

8.5. Promessa de Alienação Fiduciária: Por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária, a Devedora se comprometeu a constituir Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis em Dação em garantia das Obrigações Garantidas em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da efetiva transferência da propriedade do respectivo Imóvel em Dação para a Devedora.

8.6. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Alienação Fiduciária Unidades, nos termos da Lei 9.514/97. O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária deverá ser objeto de prenotação para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura. O registro deverá ser providenciado pela Devedora em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data da prenotação, prorrogável automaticamente, por duas vezes, por igual

período, em caso de comprovadas exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis que estejam sendo diligentemente cumpridas. A garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.7. Cessão Fiduciária Rotta Ely: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely, a Rotta Ely constituirá a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária sobre todos os Recebíveis Rotta Ely, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação.

8.8. Cessão Fiduciária Salvador França: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França, a SPE SF constituirá a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Salvador França, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França.

8.8.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França, se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os CRI e os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Salvador França passarão a ser depositados diretamente na Conta Centralizadora.

8.9. Cessão Fiduciária TOM: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária TOM, a SPE TOM constituirá a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios TOM, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

8.9.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária TOM, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os CRI.

8.10. Alienação Fiduciária Unidades TOM: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM, a SPE TOM constituirá a alienação fiduciária da propriedade superveniente das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sujeita à quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

8.10.1. Conforme previsto no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária Unidades TOM passará a garantir, automaticamente, os CRI.

8.11. Alienação Fiduciária de Quotas: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os sócios da Devedora constituirão a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação.

8.12. Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, os sócios da SPE Marcílio constituirão a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE Marcílio, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

8.12.1. Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1 passará a garantir, automaticamente, os CRI.

8.13. Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, os sócios da SPE TOM constituirão a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE TOM, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

8.13.1. Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2 passará a garantir, automaticamente, os CRI.

8.14. Promessa de Alienação Fiduciária TOM: Por meio da celebração do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM, a SPE TOM constituirá a promessa de alienação fiduciária da propriedade superveniente de eventuais imóveis a serem recebidos pela SPE TOM como parte do pagamento das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sujeita à quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

8.14.1. Conforme previsto no Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Promessa de Alienação Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os CRI.

8.15. Fundo de Despesas: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, um Fundo de Despesas com as receitas futuras advindas de novas vendas de Unidades do Empreendimento Alvo arrecadadas na Conta Centralizadora, o que será feito pela Securitizadora, mediante retenção por conta e ordem da Devedora, em montante inicial equivalente a R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

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

8.15.2. A Devedora e os Avalistas não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da

constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.15.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a atingir o montante inferior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora providenciará a recomposição com recursos depositados na Conta Centralizadora, observando a Ordem de Destinação de Recursos, até que o Fundo de Despesas atinja o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora não sejam suficientes, a Devedora e os Avalistas estarão obrigados a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora e os Avalistas não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e dos Avalistas.

8.15.4. Caso o aporte descrito na cláusula 8.12.3 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora, mensalmente na Data de Pagamento, multa não compensatória no valor equivalente a 2,50% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

8.15.5. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos e rendimentos, para a conta corrente de titularidade da Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora e recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430/22.

8.16. LTV: A Devedora obriga-se a substituir ou reforçar as garantias, nas hipóteses de perda, deterioração ou diminuição de seu valor, no prazo que vier a ser estipulado pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado da CCB. Para os fins desta cláusula, a Razão de Garantia ("LTV") sobre o valor total das garantias nesta data é de 73% (setenta e três por cento), aplicável individualmente, para cada Série dos CRI ("LTV Sênior" e "LTV Subordinado").

8.16.1. O LTV será apurado mensalmente pela Securitizadora, conforme a fórmula abaixo indicada ("Data de Apuração"). Fica desde já definido que a Razão de Garantia máxima será de 73% (setenta e três por cento). Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 74% (setenta e quatro por cento), caberá à Devedora, nos termos da cláusula 8.13.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 73% (setenta e três por cento):



LTV Sênior =

Saldo Devedor Atualizado Sênior – Caixa

VGv a Receber + VGv do Estoque + (60% × VGv Estoque Dações) + Resultado da Permuta SF – Impostos + Fundo de Despesas

Onde:

Saldo Devedor Atualizado Sênior: Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Sêniore no último dia do mês antecedente à Data de Apuração.

Caixa: Somatória dos valores disponíveis na Conta Centralizadora, descontados os valores referentes ao Fundo de Despesas.

VGv a Receber: Receita a receber das Unidades vendidas do Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas líquidas de corretagem, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo. Serão descontados do VGv a Receber as despesas flats previstas no Anexo VI da CCB até que sejam efetivamente pagas.

VGv do Estoque: Valor total das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, calculado com o valor líquido do metro quadrado nominal de R\$ 8.930,00 (oito mil e novecentos e trinta reais), conforme abaixo definido:

$$VGv \text{ do Estoque: } \text{área em estoque (m}^2\text{)} \times R\$ 8.930,00$$

VGv do Estoque Dações: Valor total bruto das Unidades de Dação em estoque, conforme valor atribuído nos contratos de compra e venda por meio do qual a respectiva Unidade de Dação foi entregue como dação em pagamento. A título de comissão, será aplicado um desconto de 6,00% (seis por cento) no valor total bruto das Unidades de Dação em estoque.

Resultado da Permuta SF: Projeção de resultado da permuta do Empreendimento SF descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados, líquido de corretagem, comissões, prêmio sobre vendas e demais taxas que venham a ser aplicadas. Para fins de cálculo, nesta data o valor do Resultado da Permuta SF é de R\$ 10.328.115,60 (dez milhões, trezentos e vinte e oito mil, cento e quinze reais e sessenta centavos):

$$\text{Resultado Permuta SF} = ((R\$ 12.317.528,19 \times 82,61\%) \times ((1 + \text{Juros Remuneratórios})^n))$$

Juros Remuneratórios: Juros remuneratórios atribuídos aos CRI Subordinados.

n: número de meses entre a Data de Transferência e a Data de Apuração.

Após o lançamento comercial do Empreendimento SF, o Resultado da Permuta SF será o fluxo financeiro projetado a receber, considerando a soma dos valores líquidos de corretagem, impostos, comissões, eventuais taxas de desconto atribuídas no contrato de permuta e das obrigações serem firmadas futuramente, sem considerar a projeção de inflação para os



períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo a receber, descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados.

Impostos: Regime Especial de Tributação – RET (4%), aplicado somente sobre os Recebíveis e o VGV do Estoque.

Fundo de Despesas: Valor aferido no Fundo de Despesas da Operação no último dia do Mês de Competência.

* * * * *

LTV Subordinado =

$$\frac{\text{Saldo Devedor Atualizado Subordinada} + \text{Saldo Devedor Atualizado Sênior} - \text{Caixa}}{\text{VGV a Receber} + \text{VGV do Estoque} + (60\% \times \text{VGV Estoque Dações}) + \text{Resultado da Permuta SF} - \text{Impostos} + \text{Fundo de Despesas}}$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado Sênior: Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Sêniore no último dia do mês antecedente à Data de Apuração.

Saldo Devedor Atualizado Subordinado: Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Subordinados no último dia do mês antecedente à Data de Apuração.

Caixa: Somatória dos valores disponíveis na Conta Centralizadora, descontados os valores referentes ao Fundo de Despesas.

VGV a Receber: Receita a receber das Unidades vendidas do Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas líquidas de corretagem, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo.

VGV do Estoque: Valor total das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, calculado com o valor líquido do metro quadrado nominal de R\$ 8.930,00 (oito mil e novecentos e trinta reais), conforme abaixo definido:

$$\text{VGV do Estoque: } \text{área em estoque (m}^2\text{)} \times \text{R\$ 8.930,00}$$

VGV do Estoque Dações: Valor total bruto das Unidades de Dação em estoque, conforme valor atribuído nos contratos de compra e venda por meio do qual a respectiva Unidade de Dação foi entregue como dação em pagamento. A título de comissão, será aplicado um desconto de 6,00% (seis por cento) no valor total bruto das Unidades de Dação em estoque.

Resultado da Permuta SF: Projeção de resultado da permuta do Empreendimento SF descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados, líquido de corretagem, comissões, prêmio sobre vendas e demais taxas que venham a ser aplicadas. Para fins de cálculo, nesta data o valor do Resultado da Permuta SF é de R\$ 10.328.115,60 (dez milhões, trezentos e vinte e oito mil, cento e quinze reais e sessenta centavos):



$$\text{Resultado Permuta SF} = ((R\$ 12.317.528,19 \times 82,61\%) \times ((1 + \text{Juros Remuneratórios})^n))$$

Juros Remuneratórios: Juros remuneratórios atribuídos aos CRI Subordinados.

n: número de meses entre a Data de Transferência e Data de Apuração.

Após o lançamento comercial do Empreendimento SF, o Resultado da Permuta SF será o fluxo financeiro projetado a receber, considerando a soma dos valores líquidos de corretagem, impostos, comissões, eventuais taxas de desconto atribuídas no contrato de permuta e das obrigações serem firmadas futuramente, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo a receber, descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados.

Impostos: Regime Especial de Tributação – RET (4%), aplicado somente sobre os Recebíveis e o VGV do Estoque.

Fundo de Despesas: Valor aferido no Fundo de Despesas da Operação no último dia do Mês de Competência.

8.16.2. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, qualquer LTV deixe de observar o limite máximo definido na cláusula 8.13 acima, a Devedora e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 5 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

8.16.3. Caso o aporte descrito na cláusula 8.13.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora, mensalmente na Data de Pagamento, multa não compensatória no valor equivalente a 2,50% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado da série correspondente, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

8.16.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário conforme previsto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, o valor em garantia será aquele apurado pela Securitizadora na cláusula 8.13 acima, ou seja, o resultado da Razão de Garantia, o qual será enviado mensalmente ao Agente Fiduciário para acompanhamento.

8.17. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a

conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

8.18. Vinculação aos CRI: As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pelos Avalistas, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e dos CRI.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora 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 14.430/22.

9.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora, 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.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora 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.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei 14.430/22.

9.4.1. 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.

9.4.2. 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 14.430/22, 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.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei 14.430/22, 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.

9.6. 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.

9.7. Registro e Custódia: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3, conforme artigo 26, § 1º da Lei 14.430/22, e custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo VI.B** deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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 na

CCB 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 14.430/22, 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;
- (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 à 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 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.

10.5. 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 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.

10.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas na CCB;

- (g) observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Empreendimento Alvo;
- (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 VII.B** eventuais conflitos de interesse aos Investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e
- (r) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreie a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. 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.

11.2. 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 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 das Sociedades por Ações e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM 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 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 dos Instrumentos de Garantia, dos Instrumentos de Garantia TOM, do Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely e do Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França na medida em que forem registrados junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios 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 Instrumentos de Garantia, Instrumentos de Garantia TOM, do Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely e Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França 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 às Unidades dadas em garantia, por meio da Alienação Fiduciária, estas são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI em 19 de novembro de 2024; e (ii) desde que observada periodicamente a Razão de Garantia, a Cessão Fiduciária 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.

11.3. 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 neste 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 14.430/22 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 14.430/22;
- 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 60 e Resolução CVM 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 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.

11.3.1. 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) 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 IX**, sendo a primeira parcela devida quando da data de primeira integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, devidas até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(b) 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;

(c) 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;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” e “(b)” 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*;

(e) 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*.

11.3.2. 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.

11.3.3. 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.

11.3.4. 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.

11.4. 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.

11.4.1. 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.

11.4.2. 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.

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

11.5. 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.

11.6. 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 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na cláusula 11.3 deste Termo de Securitização.

11.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das cláusulas 11.5 e 11.6 deste



Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. 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.

11.9. 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.

11.10. 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.

11.11. 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 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, 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.

11.12. O disposto nas cláusulas 11.10 e 11.11 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.

11.13. 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.

11.14. 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 DOZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

12.1. 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 14.430/22 e na Resolução CVM 60, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 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.

12.1.1. 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 dos Juros Remuneratórios, 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.

12.1.2. 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.

12.2. 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.

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na cláusula 12.2 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 na 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.

12.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, a convocação prevista na cláusula 12.3 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.

12.3.1.1. Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 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.

12.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.3.1 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.

12.3.3. Nos termos da Resolução CVM 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 60, e do artigo 23, § 3º da Lei 14.430/22.

12.3.4. 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.

12.3.5. 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 60.

12.4. Prazo para Realização: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na cláusula 12.3 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.

12.5. 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.

12.6. 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.

12.7. 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.

12.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430/22, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 81, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.9. 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.

12.10. 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.

12.11. 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 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

12.12. 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 sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.13. 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.

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

12.15. 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.

12.16. 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.

12.17. 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 ou segunda convocação, por maioria simples dos CRI presentes (ou maioria simples dos CRI presentes da respectiva série, conforme aplicável) na Assembleia Especial de Investidores.

12.17.1. 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.

12.18. 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 dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares 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 Centralizadora, 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 12.1.1 e 12.1.2 acima.

12.19. 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.

12.20. 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 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 nos Juros Remuneratórios, 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 60.

12.21. 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).

12.22. Consulta Formal: Nos termos do artigo 30, § 5º da Resolução CVM 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.

12.22.1. 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 TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. 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 13.4 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.

13.2. 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 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 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 60.

13.3. 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.

13.4. 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.

13.4.1. 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.

13.4.2. 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 QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. 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 IX**, a ser paga quando 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 IX**, observado o custo extra de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais por série adicional, sendo a primeira parcela paga quando 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, consequentemente, 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 consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de condições precedentes, lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. 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 da CCI, será devida parcela única no valor previsto no **Anexo IX**, quando da primeira integralização dos CRI; e (ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor previsto no **Anexo IX**, sendo a primeira parcela paga quando 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 da CCB, 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 Onze acima;
- e) o Coordenador Líder fará jus à remuneração, pela distribuição da Emissão dos CRI, em parcela única no valor previsto no **Anexo IX**, a ser paga quando 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 IX**, sendo a primeira parcela paga quando 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 IX**, quando 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 IX**, sendo a primeira parcela paga quando 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 à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 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.

14.1.1. 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 14.1.4 abaixo.

14.1.2. 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 da CCB, o que inclui o pagamento de 100% (cem por cento) do saldo devedor do valor principal, acrescido da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios e quaisquer demais encargos eventualmente previstos na CCB, sendo certo que, nesta hipótese, não será devido qualquer forma de prêmio em razão do pagamento antecipado aqui previsto.

14.1.3. Tributos: As Despesas da Operação, sejam pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos da cláusula 14.1 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.

14.1.4. 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.

14.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 14.1 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.

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

14.3. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 14.1 e 14.2 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 14.1 deste Termo de Securitização;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observadas as cláusulas 14.3.1 e 14.3.2 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 16.1 deste Termo de Securitização.

14.3.1. 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.

14.3.2. **Aporte de Recursos:** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, 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.

14.4. 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 QUINZE – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

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: operações@rocksec.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 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)

15.1.1. 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.

15.1.2. 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.

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



15.1.4. 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.

15.1.5. 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.

15.1.6. 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.

15.2. Publicidade: A partir da entrada em vigor da Resolução CVM 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 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.

15.3. 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 DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

16.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

16.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital

auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

16.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- a) Sujeição dos rendimentos ao IRRF, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação: (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois inteiro e cinco décimo por cento); (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete inteiro e cinco décimo por cento); e (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- b) Rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo IRPJ) e a base de cálculo da CSLL da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- c) Com relação à contribuição ao PIS e à COFINS, rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, com a redação dada pela Lei 12.973, de 13 de maio de 2014, bem como diante da revogação do §1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941, de 27 de maio de 2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015). No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

16.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.



16.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

16.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014):

- a) No caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- b) No caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- c) Independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

16.7. IOF/TVM: O IOF/TVM incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

CLÁUSULA DEZESSETE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

17.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus Anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.



18.2. Tolerância: A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

18.3. Irrevogabilidade: Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

18.4. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Especial de Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

18.5. Cessão: É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

18.6. Ineficácia: Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.7. Integralidade: Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

18.8. Verificação de Veracidade: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

18.9. Assembleia: 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, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

18.10. Interpretação: As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

CLÁUSULA DEZENOVE – FATORES DE RISCO

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado,

rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora dos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

b) Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, 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 detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

c) 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 certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a 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.

d) Riscos relacionados à excussão da Alienação Fiduciária Unidades: Eventuais limitações de mercado podem prejudicar a liquidez das Unidades objeto da Alienação Fiduciária Unidades e, por consequência, a cobertura das Obrigações Garantidas por tal garantia. Além disso, tendo em vista a admissão da aplicabilidade da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça consagrada em julgados recentes do Tribunal, a Securitizadora poderá não conseguir executar a Alienação Fiduciária Unidades de determinados imóveis em virtude do direito de promissários compradores de incorporação que ainda venha a ser desenvolvida ou que esteja em desenvolvimento em tal data.

e) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos dos incisos acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;

f) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(a)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(b)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(c)** risco de falta de liquidez;

g) 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;

h) Risco de Amortização Parcial, Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Parcial, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária Facultativa. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI;

i) Risco de vencimento antecipado da CCB: A qualquer momento a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, a Emissão está sujeita aos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. Nestas hipóteses, a Devedora pode não contar com recursos necessários para liquidar a totalidade de sua dívida. A efetivação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das CCB poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, em qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

j) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos

Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Parcial ou no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores;

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

l) Risco de não colocação da Oferta Restrita: existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta Restrita caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, que será de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Nesta hipótese de cancelamento, a Emissora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções dos CRI integralizados;

m) Risco de ocorrência de distribuição parcial: Conforme descrito neste Termo de Securitização, e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo da Oferta. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescente serão cancelados após o término do período de distribuição.

n) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

o) Risco relacionado à ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Desta forma, caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste Termo de Securitização.

p) Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora: O risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, não havendo qualquer coobrigação, por parte da Cedente em relação aos Créditos Imobiliários, a qual é responsável, apenas pela correta constituição, existência e validade destes.

q) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Devedora e dos Avalistas: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, garantida pelos Avalistas. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

r) Risco do não cumprimento das Condições Precedentes: Nos termos dos Documentos da Operação, o Valor de Aquisição referente à aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora apenas será transferido à Devedora mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes. Desta forma, caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas no prazo estipulado, ou seu cumprimento não seja dispensado pelos Titulares dos CRI, a Operação será resolvida e a totalidade do Preço de Integralização dos CRI será devolvida aos Titulares dos CRI, podendo resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, neste caso, de acordo com os Documentos da Operação, caberá à Devedora reembolsar a Emissora, em até 02 (dois) Dias Úteis, quaisquer despesas inerentes ao Patrimônio Separado incorridas no referido período. Caso a Devedora não cumpra com tal obrigação, a Emissora reduzirá tais despesas do valor total integralizado pelos Titulares dos CRI, proporcionalmente à participação de cada Titular dos CRI, de forma que o valor total a ser devolvido a cada Investidor poderá ser inferior ao Preço de Integralização respectivamente pago, causando prejuízos para os Investidores.

s) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, bem como os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (quando celebrados) deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, para a constituição das garantias fiduciárias sobre as Unidades e os Imóveis em Dação. Ainda, a Cessão Fiduciária deve ser informada aos adquirentes das Unidades Vendidas, nos termos do artigo 290 do Código Civil, e a cada 90 (noventa) dias da venda de, no mínimo, 03 (três) unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque, deverá ser formalizado o respectivo aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, o qual deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. Desta forma, caso os registros e providências acima não ocorram, tal fato poderá prejudicar ou impossibilitar a execução das Garantias pela Securitizadora, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.

t) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Direitos Creditórios em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das Unidades em Estoque. Eventuais

reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.

u) Risco de Fungibilidade: Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios deverão ser depositados na Conta Centralizadora. Nesse caso, por motivo de erros operacionais, tais recursos decorrentes do pagamento ordinário dos Direitos Creditórios poderão ser depositados diretamente em outras contas da Devedora que não a Conta Centralizadora, hipótese na qual a Devedora está obrigada a transferir estes recursos para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da respectiva data de recebimento. Nestas hipóteses, ou ainda no caso de recebimento, pela Devedora, de Direitos Creditórios, enquanto os recursos não forem transferidos para a Conta Centralizadora, os Titulares dos CRI estarão correndo o risco de crédito destas, e caso haja qualquer evento de crédito da Devedora, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, os Titulares dos CRI poderão não receber os valores que lhe são devidos, e poderão ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo a Devedora, os valores de tempos em tempos depositados na Conta Centralizadora poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.

v) Risco Operacional: A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

w) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e ao Imóvel, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ou de construção relativas ao Imóvel, ou aos antigos proprietários do Imóvel. 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 às Garantias, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI. Ainda, conforme item 4.9 acima, a Integralização Inicial poderá ser realizada mediante apresentação de relatório parcial de *due diligence* jurídica. Assim, no momento da Integralização Inicial, poderá haver informações relevantes não divulgadas aos investidores, que somente constarão do relatório final do processo de *due diligence* jurídica, no momento do desembolso dos valores à Devedora, conforme item 4.10 acima.

x) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias, o que pode afetar os Créditos Imobiliários e, por consequência, prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI.

y) Risco do quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

z) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.

aa) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Avalistas, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.

bb) Risco de liquidez dos Avalistas: A CCB prevê a Garantia Fidejussória. Caso os Avalistas não sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores, a Emissora ficará impossibilitada de honrar com o fluxo de pagamento dos CRI.

cc) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

dd) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

CLÁUSULA VINTE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.



20.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

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.

20.3. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

20.4. Título Executivo: 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 09 de outubro de 2020.

(Assinaturas constam do original)

(O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



ANEXO I
DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de outubro de 2020.
--	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	003CP	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA

Razão Social: **ROCK SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ: 51.319.586/0001-92

Endereço: Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento

CEP: 90570-040

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP: 05425-020

Cidade: São Paulo

UF: SP

3. DEVEDORA

Razão Social: **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

CNPJ: 30.080.159/0001-24

Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus

CEP: 90880-481

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, emitida pela Devedora, em 09 de outubro de 2020, no valor principal de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Alvo, abaixo discriminadas:

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário
FlagShip	Rua Cipó, nº 392, Porto Alegre/RS	123031	4º Zona POA	SPE Cipó Construções e Incorporações LTDA.

* Para efeitos de registro B3 será considerado a fração ideal de 0,84598 do imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

7. GARANTIAS

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das Unidades já comercializadas, na Data de Emissão, pela Devedora a terceiros (“Unidades Vendidas” e “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a Data de Emissão (“Unidades em Estoque” e “Direitos Creditórios Unidades em Estoque”, sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como “Direitos Creditórios”), formalizadas, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente). As Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Devedora passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”;
- b) Alienação fiduciária sobre as Unidades (“Alienação Fiduciária Unidades”), formalizada, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária”);
- c) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas (“Imóveis em Dação” e “Promessa de Alienação Fiduciária”, respectivamente, e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas “Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação”), formalizada, por meio do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”);
- d) Alienação fiduciária sobre as quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora (“Alienação Fiduciária de Quotas”), formalizada, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”);
- e) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento da futura emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A. (“Direitos Creditórios Salvador França”, “Cessão Fiduciária Salvador França” e “CRI Salvador França”, respectivamente), a ser outorgada pela **ROCK SF LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Veríssimo Rosa, nº 50, sala 3, Partenon, CEP 90610-280, inscrita no CNPJ sob o nº 53.995.309/0001-25 (“SPE SF”), em favor da Securitizadora, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Excedentes e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França”), **sob condição suspensiva**, de forma que,

se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI;

- f) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da **ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Erico Veríssimo, nº 595, sala 702, Menino Deus, CEP 90160-181, inscrita no CNPJ sob o nº 26.549.670/0001-55 ("SPE TOM"), oriundos da comercialização das unidades do "Empreendimento TOM" ("Unidades TOM" e "Direitos Creditórios TOM"), por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária TOM" e "Cessão Fiduciária TOM", respectivamente), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;
- g) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Rotta Ely, oriundos do "*Instrumento Particular de Cessão Total de Direitos e Obrigações e Outras Avenças*" ("Recebíveis Rotta Ely" e "Contrato Rotta Ely", respectivamente), celebrado em 22 de abril de 2024, entre a Rotta Ely e a **ROCK INTERNET E PROCESSAMENTO DE DADOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.922.236/0001-09 ("Rock Internet"), por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely" e "Cessão Fiduciária Rotta Ely", respectivamente);
- h) Alienação fiduciária **da propriedade superveniente das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97**, exceto aquelas permutadas com os proprietários anteriores do terreno ("Alienação Fiduciária Unidades TOM"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM"), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária Unidades TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;
- i) Alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da **MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 30.580.418/0001-86 ("Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1" e "SPE Marcílio"), as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1"), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1 passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;

- j) Alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE TOM (“Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2”), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2”), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2 passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;
- k) Promessa de alienação fiduciária da **propriedade superveniente de eventuais imóveis a serem recebidos pela SPE TOM como parte do pagamento das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97** (“Imóveis em Dação TOM” e “Promessa de Alienação Fiduciária TOM”, respectivamente), por meio do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária TOM, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia TOM”), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Promessa de Alienação Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;
- l) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”, respectivamente), por: (i) **ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 03.614.490/0001-04 (“Rotta Ely”); (ii) **TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Moinhos de Vento, CEP 90430-010 (“Tiago”); (iii) **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Rio Branco, CEP 90.640-002 (“Pedro”); (iv) **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Maria Cristina”); e (v) **RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Ricardo”, doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Tiago, o Pedro e a Maria Cristina, “Avalistas” e, cada um, quando isolada e indistintamente “Avalista”);e

m) Fundo de Despesas, conforme definido e regrado na cláusula 6.16 e seguintes da CCB.	
8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	20 de outubro de 2020
Data de Vencimento Final	20 de novembro de 2029
Prazo Total	3.329 (três mil trezentos e vinte e nove) dias
Valor Principal	R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor Principal será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“ <u>IPCA</u> ” e “ <u>Atualização Monetária</u> ”, respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.
Periodicidade de Pagamento dos Juros	Mensalmente, a partir de 20 de outubro de 2020, inclusive;



Periodicidade de Pagamento da Amortização	Na Data de Vencimento Final;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E AMORTIZAÇÃO

CRI SÊNIORES

Período	Data de Aniversário Cálculo	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?	Incorpora Juros?
1	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Não	Sim
2	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Não	Sim
3	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Não	Sim
4	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Não	Sim
5	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Não	Sim
6	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Não	Sim
7	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Não	Sim
8	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Não	Sim
9	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Não	Sim
10	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Não	Sim
11	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Não	Sim
12	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Não	Sim
13	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Não	Sim
14	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Não	Sim
15	20/01/2026	22/01/2026	100,0000%	Sim	Não

* * * * *

CRI SUBORDINADOS

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

22	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Não	Sim
23	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Não	Sim
24	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Não	Sim
25	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Não	Sim
26	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Não	Sim
27	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Não	Sim
28	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Não	Sim
29	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Não	Sim
30	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Não	Sim
31	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Não	Sim
32	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Não	Sim
33	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Não	Sim
34	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Não	Sim
35	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Não	Sim
36	20/10/2027	22/10/2027	0,0000%	Não	Sim
37	20/11/2027	23/11/2027	0,0000%	Não	Sim
38	20/12/2027	22/12/2027	0,0000%	Não	Sim
39	20/01/2028	24/01/2028	0,0000%	Não	Sim
40	20/02/2028	22/02/2028	0,0000%	Não	Sim
41	20/03/2028	22/03/2028	0,0000%	Não	Sim
42	20/04/2028	25/04/2028	0,0000%	Não	Sim
43	20/05/2028	23/05/2028	0,0000%	Não	Sim
44	20/06/2028	22/06/2028	0,0000%	Não	Sim
45	20/07/2028	24/07/2028	0,0000%	Não	Sim
46	20/08/2028	22/08/2028	0,0000%	Não	Sim
47	20/09/2028	22/09/2028	0,0000%	Não	Sim
48	20/10/2028	24/10/2028	0,0000%	Não	Sim
49	20/11/2028	22/11/2028	0,0000%	Não	Sim
50	20/12/2028	22/12/2028	0,0000%	Não	Sim
51	20/01/2029	23/01/2029	0,0000%	Não	Sim
52	20/02/2029	22/02/2029	0,0000%	Não	Sim
53	20/03/2029	22/03/2029	0,0000%	Não	Sim
54	20/04/2029	24/04/2029	0,0000%	Não	Sim
55	20/05/2029	22/05/2029	0,0000%	Não	Sim
56	20/06/2029	22/06/2029	0,0000%	Não	Sim
57	20/07/2029	24/07/2029	0,0000%	Não	Sim
58	20/08/2029	22/08/2029	0,0000%	Não	Sim
59	20/09/2029	24/09/2029	0,0000%	Não	Sim
60	20/10/2029	23/10/2029	0,0000%	Não	Sim
61	20/11/2029	22/11/2029	100,0000%	Sim	Não



ANEXO III DECLARAÇÃO DO 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, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade 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 que regula a Emissão.

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

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



ANEXO IV.A DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, 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 que regula a Emissão.

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

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



ANEXO IV.B 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 sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 4ª emissão, em 2 (duas) séries, em classes sênior e subordinada ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), **DECLARA** 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 da Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias; e

(ii) nos termos do artigo 24, § 1º da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 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 da 4ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Classes Sênior e Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda.*", 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 sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares dos CRI ("**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.

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



ANEXO V DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

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



ANEXO VI.A DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante designada apenas “Instituição Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante do “Instrumento Particular de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantia Real e Fidejussória, Sob a Forma Escritural” (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), por meio do qual foi emitida a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, DECLARA à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/2004”), que foi entregue a esta Instituição Custodiante para custódia via original da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (a seguir definido), a CCI se encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. (“Emissora” e “CRI”, respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.” (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931/2004, bem como o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004.

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

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



ANEXO VI.B 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 sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, e artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª emissão, em 2 (duas) séries, de classes sênior e subordinada ("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 sob o nº 51.319.586/0001-92 ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Classes Sênior e Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda.*", 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 pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

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

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



ANEXO VII.A
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, Centro, CEP 20.050-005
CNPJ nº: 15.227.994/0001-50
Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria
Número do Documento de Identidade: 0115418741
CPF nº: 058.133.117-69

Da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª (primeira)
Número da Série: 4ª (quarta) série
Emissor: Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
Quantidade de CRI: 30.500 (trinta mil e quinhentos)
Espécie: com garantia real
Forma: nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, 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 VII.B
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 do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 4ª
Número da Série: 1ª e 2ª
Classe: Sênior e Subordinada
Emissor: **ROCK SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade de CRI: 30.500 (trinta mil e quinhentos)
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ([“Resolução CVM 17”](#)), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

ANEXO VIII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- a) **Empreendimento Alvo:** Empreendimento Flag Ship
- b) **Matrícula:** 123.031
- c) **Cartório de Registro de Imóveis:** 4ª Zona de Porto Alegre/RS
- d) **Proprietário:** SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.080.159/0001-24
- e) **% Lastro nesta Oferta:** 100%
- f) **Empreendimento objeto de destinação de recursos em outra emissão de CRI?:** Não
- g) **Gastos totais a incorrer:** R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais)
- h) **Valor total da oferta:** R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais)
- i) **Cronograma indicativo da aplicação dos recursos:**

Mês (a partir da Data de Emissão)	Cronograma Estimado	
	% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)
1	5,47%	1.669.377,05
2	3,89%	1.186.772,85
3	2,22%	677.434,72
4	2,66%	810.754,26
5	2,75%	837.879,47
6	2,28%	695.514,00
7	2,25%	686.730,05
8	2,44%	743.138,81
9	3,66%	1.115.712,45
10	4,04%	1.232.071,68
11	4,52%	1.379.682,83
12	4,79%	1.461.039,25
13	5,09%	1.552.194,35
14	5,21%	1.590.560,29
15	5,16%	1.575.129,66
16	5,02%	1.531.456,86
17	4,81%	1.468.347,23
18	4,14%	1.262.273,45
19	4,07%	1.241.824,92
20	4,19%	1.277.743,51
21	3,99%	1.216.528,23
22	3,87%	1.181.317,59
23	3,39%	1.032.660,50
24	2,87%	874.728,15
25	2,76%	841.403,89
26	2,72%	830.820,55
27	1,73%	526.903,35

ANEXO IX DESPESAS DA OPERAÇÃO

CUSTO FLAT

Emissão	Agente	Base	Vlr Líquido	Imposto	Valor Total
Securitizadora (<i>emissão e distribuição</i>)	CPSec	Fixo	150.000,00	12,15%	170.745,59
Emissor da CCB	CHP	Fixo	39.650,00	9,65%	43.884,89
Servicer - Auditoria/Implementação	Arke	Variável		0,00%	4.000,00
Registro e Deposito da CCI - CPSec e Pavarini	B3	0,0030%	915,00	0,00%	915,00
Registro CRI		Anterior	0,00	0,00%	15.230,68
Liquidação Financeira		0,0010%	50,00	0,00%	50,00
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	22.000,00	9,65%	24.349,75
Implementação e registro CCI	Pavarini	Fixo	6.100,00	9,65%	6.751,52
Custodia da CCI - 1º anual	Pavarini	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Custo ANBIMA - Distribuição	ANBIMA	Fixo		0,00%	1.440,00
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Adiantamento realizado do Custo Flat					- 200.000,00
TOTAL CUSTOS FLAT					76.379,37

DESPESAS RECORRENTES

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 – Série Sênior	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Escriturador do CRI – Série Subordinada	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Custodiante de Lastro – CCB	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\$ 61.165,91

DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - MENSAIS					
Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Taxa de Gestão	ROCK Sec	Fixo	R\$ 3.750,00	11,15%	R\$ 4.220,60
Servicer Imobiliário	Citrino	Mensal	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00
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
Conta do Patrimônio Separado	Itaú	Mensal	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00
TOTAL					R\$ 6.927,60

ANEXO X

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento 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
CRI	ROCK SECURITIZADORA S.A	24I1776175	R\$ 26.250.000,00	26250	IPCA + 11,000 %	3	1	04/10/2024	24/10/2028	MACODESC	Adimplente	Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	ROCK SECURITIZADORA S.A	24I2534606	R\$ 4.400.000,00	4400	IPCA + 11,050 %	3	2	04/10/2024	22/10/2027	MACODESC	Adimplente	Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel